

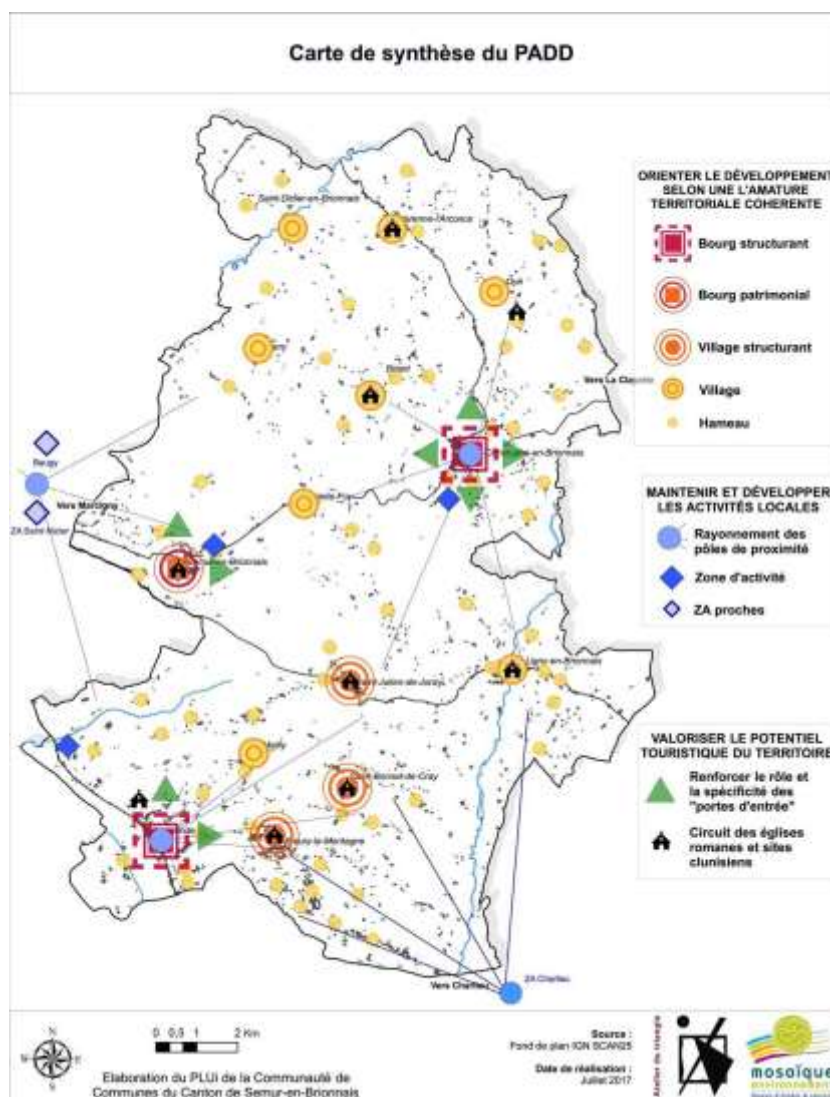
Département de la Saône et Loire

ENQUÊTE PUBLIQUE

du jeudi 16 octobre 2025 à 14 heures au lundi 17 novembre 2025 à 16 heures



relative à la MODIFICATION #1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes de SEMUR-EN-BRIONNAIS



RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteure : Séverine LASSERRE

SOMMAIRE

I - GENERALITES	4
11- Préambule	4
12 - Objet de l'enquête	6
13 - Cadre juridique.....	7
14 - Composition du dossier d'enquête publique.....	8
• PIECES 0 – CADRAGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
• PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION 1 DU PLUI	8
• PIECE 3 – PLANS DE ZONAGES	8
• PIECE 4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
• PIECE 5 – REGLEMENT	8
• PIECE 6 – EMBLEMES RESERVES	8
• PIECE 7 – CHANGEMENT DE DESTINATION – Note explicative	8
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
21 – Désignation.....	9
22 - Modalités de l'enquête	9
23 – Mesures de publicité	13
24 – Modalités de consultation du public.....	14
25 - Climat de l'enquête et accueil du public.....	15
• 1° permanence - Jeudi 16 octobre – St Christophe-en-Brionnais	15
• 2° permanence - Mercredi 22 octobre – Semur-en-Brionnais.....	16
• 3° permanence - Vendredi 7 novembre - Iguerande.....	16
• 4° permanence - Lundi 17 novembre – Saint-Christophe-en-Brionnais	17
26 – Visites Terrain.....	18
• St Christophe en Brionnais	18
• Briant	18
• Semur-en-Brionnais	18
• Iguerande.....	20
• Mailly	23
27 - Clôture de l'enquête	24
28 – Procès-verbal de synthèse des observations	24
29.- Transmission du dossier.....	24
III – ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER.....	25
31 – Pièces 0 – Cadrage de l'enquête publique	25
• 0.a – Note de Cadrage de l'enquête publique.....	25
• 0.b – Arrêté n°2023-26 en date du 23 octobre 2023 prescrivant la procédure de modification 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais.....	26
• 0.c – Arrêté n°2025-27 en date du 29 septembre 2025 prescrivant une enquête publique relative au projet de modification 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais	26
• 0.d- Cahier des avis des communes et des Personnes Publiques Associées, (y compris CDPENAF et Mission Régionale de l'Autorité Environnementale - MRAE).....	26
• 0.e – Avis MRAE du 8 avril 2025 et mémoire en réponse de la Communauté de communes déposé pour le recours gracieux MRAE	29
• 0.f – Réponses de la Communauté de communes aux avis des communes, PPA, CDPENAF, MRAE	31

32 – Pièce 1 - Rapport de présentation de la modification #1 du PLUI	33
• Le contexte	33
• La modification du PLUi	33
33 – Pièce 3 – Plans de zonage par commune	39
34 – Pièces 4 – Orientations d’aménagement et de programmation	40
• 4a-OAP thématique « Patrimoine »	40
• 4b-OAP sectorielles.....	43
35 – Pièces 5 – Règlement (avec et sans traçabilité)	45
• Réduire les points de fragilités juridiques	45
• Corriger des erreurs matérielles & améliorer la rédaction et la compréhension	46
• Retravailler en profondeur la notion de changement de destination	55
36 – Pièce 6 – Cahier des emplacements réservés	56
37 – Pièce 7 – Changements de destination (L151-11).....	57
38 – ANNEXES.....	58
IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	59
41 -BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS	59
42. ANALYSE ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS	61
• Objet 1 – Environnement, patrimoine et paysages.....	61
• Objet 2 – Les OAP sectorielles	63
• Objet 3 – Les STECAL	65
• Objet 4 – Emplacements Réservés	66
• Objet 5 – Protection des Commerces.....	70
• Objet 6 – Le règlement écrit.....	70
• Le règlement graphique (zonage)	74
• Changement de destination	76
ANNEXES	78
Annexe 1 : PV de synthèse des observations.....	79
Annexe 2 : Mémoire en Réponse de la CCSB.....	80

I - GENERALITES

11- Préambule

La Communauté de communes de Semur-en-Brionnais (CCSB), créée en 1994, compte 14 communes rurales. Elle totalise 5 191 habitants (*données Insee 2024*) pour 197 km². Elle est intégrée au territoire du SCoT du Charolais-Brionnais, qui a déposé une candidature au patrimoine mondial de l'Humanité auprès de l'UNESCO, pour laquelle l'ensemble du territoire de la CCSB est concerné. Même si cette reconnaissance a finalement été abandonnée en 2024, la **qualité des paysages et du patrimoine brionnais** remarquables, repérés et inventoriés dans les études préalables, n'est pas remise en cause. Ces résultats ont été intégrés au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLUi actuellement en vigueur, a été élaboré dès 2017. Seules 4 communes disposaient alors d'un document d'urbanisme (*3 PLU et 1 carte communale*). La CCSB a voté son PLUi le 2 décembre 2019, mais dans le cadre du contrôle de légalité préfectoral, elle a dû procéder à une abrogation partielle de sa délibération et approuver de nouveau son PLUi le 10 mars 2020.

Les grandes orientations de son PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*) sont structurées à travers une orientation socle (« *colonne vertébrale* » *du projet*) sur laquelle se déclinent **4 orientations de développement** pour le Territoire :

- « Fonder le développement sur le **socle patrimonial du territoire** »
(préservation et valorisation des trois piliers **Agriculture, Paysage, Environnement**)
- +
- A- Forger les conditions d'accueil et de qualité de vie pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale
 - B- Maintenir et développer l'activité locale autour de l'agriculture, de l'artisanat et des services
 - C- Valoriser le potentiel touristique du territoire en s'appuyant sur un accueil qualitatif
 - D- Réduire la dépendance énergétique du territoire

Ce PADD n'est pas touché par cette modification #1, encadrée par l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme (*cf. Pièce1- page11*).

Cette modification va permettre de corriger des erreurs matérielles et de mettre à jour certaines définitions en accord avec les évolutions du Code de l'Urbanisme. Les changements projetés étant relatifs au règlement et aux OAP, la révision du document ne s'impose pas.

Le Territoire de la CCSB est très majoritairement rural, avant modification, ses zones se découpent comme suit :

- les zones agricoles (A, Ax, Ap, Aco) : 12 732 ha = 64.6 %
- les zones naturelles (N, Ni) : 6 700 ha = 34 %
- les zones d'habitat (UA, UB, UC, Uh, 1AU 2AU) : 230 ha = **1.2 %**
- les zones d'activités(Ux) : 22 ha = **0.1 %**
- les zones d'équipement (Ue): 15 ha = **0.1 %**

6 objets découlent des motivations de cette modification (Cf. §12) :

- Objet 1 : Thématique **PATRIMOINE** - Clarifier les identifications patrimoniales et les compléter
- Objet 2 : Rendre plus opérationnelles les opérations de construction déterminées par les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- Objet 3 : La mise à jour des **STECAL** (*Secteurs de Taille et de Capacité Limitée*)
- Objet 4 : La mise à jour des **emplacements réservés** (ER)
- Objet 5 : La **protection des commerces**
- Objet 6 : La clarification du **règlement écrit**¹

Le dossier soumis aux Personnes Publiques Associées - PPA devant être identique à celui de l'enquête publique, il n'a pas été possible d'intégrer directement dans les différentes pièces du Dossier les corrections apportées dans le recours gracieux. C'est pourquoi la pièce 0 a été ajoutée pour faciliter la compréhension du Projet de Modification pour le public.

Notamment, la note de cadrage (Pièce 0-A) explicite ces étapes et expose « *C'est pourquoi, la Communauté de communes demande au commissaire enquêteur de formuler une observation en vue d'intégrer, dans le rapport de présentation, les éléments d'explications contenus dans le dossier de recours gracieux. De même, les réserves de la MARE contenues dans son avis du 25/07/2025 seront prises en compte dans le dossier final de la modification.* »

Le cahier des avis des communes et des PPA – y compris CDPENAF et second avis MRAe (pièce 0-D) complété du premier avis de la MRAe et du recours gracieux (Pièce 0-E) et des réponses de la CCSB (Pièce 0-F) contribuent également à la pleine information du public.

¹ Le PLUi ayant été prescrit le 12 octobre 2015, le règlement a été construit selon les dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016 (cf. note de présentation).

12 - Objet de l'enquête

Par arrêté en date du **29 septembre 2025**, monsieur le président de la communauté de communes de Semur-en-Brionnais (CCSB), autorité organisatrice, a prescrit la présente enquête publique portant sur le projet de modification #1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des 14 communes composant la communauté de communes.

Après plus de 3 ans d'opposabilité et des difficultés dans l'application des règles, la Communauté de communes souhaite faire évoluer son PLUi. Les principales motivations de la modification tiennent aux éléments suivants :

1. **Réduire les points de fragilités juridiques**, pointées par Monsieur le Préfet de Saône-et-Loire, dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité,
2. **Corriger des erreurs matérielles** non repérées lors de l'approbation : zonages, inversion de plans...
3. **Revoir certaines OAP sectorielles** : 26 sont présentées dans le rapport de présentation (Pièce 1) contre 20 lors de l'approbation
4. Retravailler en profondeur **la notion de changement de destination**, permettant la réhabilitation de bâtiments existants en habitation dans les zones A et N,
5. **Améliorer la rédaction et la compréhension de certaines pièces du PLUi** : OAP patrimoniale, OAP sectorielles, règlement, cahier des changements de destination, ... avec mise à jour **des emplacements réservés et les STECAL**
6. Intégrer les **périmètres de protection des patrimoines paysagers** liés à l'élevage du Charolais Brionnais, ainsi que les différents éléments de ce patrimoine (*ex périmètres de la candidature UNESCO portée par le PETR*)
7. Vérifier **la compatibilité du PLUi** avec les documents supra en cours de révision ou modification, ainsi que la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Notons que la procédure a été longue :

- **23 octobre 2023** : arrêté du Président de la CCSB pour prescrire la modification #1 du PLUi *Avec l'appui du cabinet LATITUDE, la CCSB a travaillé pendant plus d'un an aux évolutions du PLUi initial, en concertation avec les 14 communes membres de l'EPCI, les services de la DDT71, du PETR et la Chambre d'agriculture*
- **31 janvier 2025** : le dossier de la modification est soumis à l'avis des communes et des PPA
- **28 mars 2025** : date de retour des observations sur le projet de modification.
- **8 avril 2025** : avis de la MRAe² qui soumet le projet de modification à **évaluation environnementale**, celle-ci devant porter, entre autres, sur :
 - L'identification des enjeux environnementaux et l'analyse des incidences du projet de modification du PLUi sur l'environnement, en présentant, le cas échéant, les mesures ERC visant le moindre impact environnemental (*Eviter / Réduire / Compenser*)

² Au titre de l'examen cas par cas la MRAe de Bourgogne Franche Comté a rendu son avis n°BFC-2025-1167/KKACPLU – Pièce 0-E

- L'analyse des incidences de l'ouverture des STECAL sur les milieux humides et naturels, la biodiversité, le paysage ainsi que la consommation d'espaces, notamment les zones agricoles protégées,
- L'adéquation de l'ouverture à l'urbanisation avec les capacités d'assainissement des eaux usées ; les modalités de gestion des eaux usées et pluviales sur ces secteurs.
- **18 avril 2025** : séance d'étude de la CDPENAF. Elle rend un avis favorable sur les 2 motifs de saisine: désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et délimitation des STECAL et de la constructibilité dans les zones A et N.

La décision de la MRAe ajourne la tenue de l'enquête publique, prévue initialement **en juin 2025**.

- **26 mai 2025** : Après étude de l'avis de la MRAe, le Conseil communautaire a décidé, par sa délibération n°2025-44 de déposer un **recours gracieux** contre cette décision (Pièce O-E). Il produit un argumentaire technique apportant des éléments d'explication supplémentaires sur les différents points soulevés par la MRAe. Le Conseil communautaire propose aussi le retrait du nouveau STECAL sur la commune de Varenne L'Arconce, dont la maturité n'est pas suffisante.
- **25 juillet 2025** : examen du recours reçu le 6 juin, par la MRAe, qui rend un nouvel avis (Pièce O-D)., concluant que le projet de modification n°1 du PLUi ne nécessite finalement **pas d'évaluation environnementale**.

Cette décision permet donc la tenue de l'enquête publique, en vue d'approuver la modification #1 du PLUi avant fin 2025.

13 - Cadre juridique

Code général des collectivités territoriales notamment ses articles relatifs aux services publics de l'eau et de l'assainissement,

Code de l'urbanisme notamment ses articles L153-31, L153-36, L 153-41 et L153-45 relatifs à la modification du plan local d'urbanisme,

Code de l'environnement notamment ses articles : L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, relatifs à l'organisation des enquêtes publiques.

14 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique se compose des 9 pièces et annexes comme suit. Il est introduit par un « bordereau des pièces », qui en reprend la liste et le lien avec le PLUI actuellement opposable.

• **PIECES 0 – CADRAGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

- 0.a – Note de cadrage enquête publique
- 0.b – Arrêté n°2023-26 en date du 23 octobre 2023 prescrivant la procédure de modification 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais
- 0.c – Arrêté n°2025-27 en date du 29 septembre 2025 prescrivant une enquête publique relative au projet de modification 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais
- 0.d- Cahier des avis des communes et des Personnes Publiques Associées, (y compris CDPENAF et Mission Régionale de l'Autorité Environnementale - MRAe)
- 0.e – Avis MRAe du 8 avril 2025 et mémoire en réponse de la Communauté de communes déposé pour le recours gracieux MRAe
- 0.f – Réponses de la Communauté de communes aux avis des communes, PPA, CDPENAF, MRAe

• **PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION 1 DU PLUI**

Ce dossier relié de 117 pages, réalisé par le BE Latitude, de format A4 paysage comprend 2 parties :

- Le contexte de la modification
- Les motivations, objets, impacts sur les surfaces des zones, et incidences sur l'environnement de la modification, ainsi que la comptabilité avec le SCoT

Il complète le rapport de présentation de 2020.

La pièce 2 est le PADD qui n'est pas reproduit ici puisque inchangé par ce Projet de modification : cette numérotation non continue pourrait perturber le public

• **PIECE 3 – PLANS DE ZONAGES**

Les 14 plans édités annulent et remplacent les plans de zonages approuvés le 20 mars 2020. Ils sont précédés de la page 3.0-Légende des plans

• **PIECE 4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- 4.a – OAP thématique « patrimoine »
- 4.b – OAP sectorielles

Ces versions remplacent les cahiers OAP approuvés le 20 mars 2020.

• **PIECE 5 – REGLEMENT**

- 5.a – Règlement avec traçabilité
- 5.b – Règlement sans traçabilité

La pièce 5b annule et remplace le règlement approuvé le 20 mars 2020.

• **PIECE 6 – EMBLEMES RESERVES**

Cette version remplace le cahier des emplacements réservés approuvé le 20 mars 2020.

• **PIECE 7 – CHANGEMENT DE DESTINATION – Note explicative**

Ce document de 3 pages explicite la logique des bâtiments susceptibles de changer de destination. 76 références possibles complètent le cahier des changements de destination approuvé le 20 mars 2020.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 – Désignation

Par décision n° E24000063/21 en date du 20 août 2024, le président du tribunal administratif de Dijon a désigné M. Christian Fichot commissaire enquêteur titulaire et Mme Séverine Lasserre en qualité de suppléante, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet la Modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Semur-en-Brionnais. Suite à l'empêchement de M. Fichot, une décision rectificative en date du 7 octobre 2025 a désigné Mme Séverine Lasserre comme commissaire enquêtrice titulaire.

22 - Modalités de l'enquête

Les dates de l'enquête publique ont été déplacée 3 fois depuis notre nomination d'août 2024 – cf *préambule*. M. Christian Fichot titulaire initial ayant été défaillant, j'ai donc repris l'enquête en tant que titulaire.

- Le **23 août 2024**, nous échangeons avec Christian Fichot sur l'organisation de l'enquête, *pour mémoire j'assurais le poste de Présidente de la commission d'enquête lors de l'élaboration du PLUi en 2019. Elle doit se dérouler fin 2024.*
- En **septembre 2024**, Christian Fichot échange avec Frédéric Bouchot, DGS de la CCSB, à noter que M. Bouchot est à mi-temps sur le poste de DGS pour 2 communautés de communes : la CCSB et Marcilly. Nos échanges vont donc se concentrer les lundis et jeudis, lors de ses jours de présence à St Christophe en Brionnais, siège de la CCSB
- Le **14 janvier 2025**, j'informe M. Bouchot du désistement de M. Fichot, le jeudi 16 janvier, je recevais l'arrêté de prescription de modification du PLUi.
- Le **jeudi 13 mars**, je reçois par wetransfer le Dossier envoyé aux PPA.
- Le **jeudi 27 mars**, je me rends au siège de la CCSB. Cette première réunion d'organisation est tenue, en présence du Président de la CCSB, M. David Cordeiro (*Maire de Iguerande*), du Vice-président en charge de l'urbanisme M. François Antarien (*Maire de Semur-en-Brionnais*) et du DGS Frédéric Bouchot. Les motivations de cette modification sont exposées. Les dates de l'enquête publique, le nombre et lieux de permanence (*siège de l'enquête dans les locaux de la CCSB et permanences dans les deux bourgs les plus importants : Semur-en-Brionnais et Iguerande*), les modalités de consultation des dossiers d'enquête par le public (*dossier sur support papier aux 3 lieux de permanence et dossier numérique en ligne sur le site de la CCSB et transmis aux 12 autres mairies*), les moyens à mettre en œuvre pour l'enregistrement des observations et propositions du public (*registres d'enquête publique, adresse de messagerie*) sont définis. Nous calons les dates de l'enquête du 5 mai au 5 juin 2025. Une visite de terrain est programmée le 24 avril, avec M. Antarieu, elle sera reportée.
- M. Bouchot me fait parvenir différentes pièces afin de mieux comprendre le Projet. **Le 9 avril**, il porte à ma connaissance l'avis de la MRAe demandant une évaluation environnementale et m'informe de report des dates de l'enquête publique "*...en l'état l'enquête publique ne peut se tenir comme prévu initialement*".
- Nous échangeons entre **juin et juillet** relativement au recours gracieux et aux avis des PPA, je demanderai le PADD et la pièce 7 du dossier opposable.
- Le **jeudi 21 août**, M. Bouchot me transmet le second avis de la MRAe, dispensant de l'évaluation environnementale.

- Le **12 septembre**, M. Bouchot m'envoie le projet de Piece 0 Note de cadrage, qui viendra compléter, à ma demande, le Dossier d'enquête publique.

Objet : notice technique enquête publique

Bonjour,

En prévision de la constitution du dossier d'enquête publique PLUi, je vous soumetts la note de cadrage de l'enquête publique.

Suite à mon échange avec Mme LASSERRE, il semble important de profiter de cette note pour redétailler toutes les étapes de la procédure de modification depuis sa prescription et jusqu'au recours MRAE. Par contre, après confirmation de Maître TISSOT, il n'est pas possible faire évoluer en l'état de dossier d'enquête publique par rapport à celui qui a été soumis aux PPA. Les éléments produits dans l'argumentaire MRAE et qui ne correspondent plus à ceux du dossier de consultation des PPA seront intégrés dans le rapport final, après l'enquête publique (en réponse à une observation du commissaire enquêteur).

C'est pourquoi, il me semble utile de joindre au dossier d'enquête l'argumentaire de la CC produit dans le cadre du recours gracieux, afin que les habitants soient informés des évolutions, précisions, retraits qui seront opérés sur les documents finaux. Avant le rapport de présentation, le dossier enquête publique comportera donc les pièces suivantes :

PIECE 0 – CADRAGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Les 2 représentants du bureau d'études Latitude et du cabinet d'avocats, destinataires de cette notice, valident le document le 15 septembre

- Entre le **22 et le 25 septembre**, nous échangeons relativement à l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis et fixons les modalités pratiques
- Le **29 septembre**, nouveau calage des modalités et première visite de terrain avec M. Antarien sur St Christophe ne Brionnais, Briant et Semur-en-Brionnais : STECAL, emplacements réservés.
- Le **16 octobre** matin, seconde visite de terrain avec M. Bouchot sur Iguerande et Mailly : OAP 3F et 5A, STECAL et emplacements réservés
- Le **lundi 27 octobre**, à ma demande, je recevais le cahier des changements de destination approuvé en mars 2020 et non joint au Dossier d'enquête.
- Le **10 décembre**, je recevais le bilan de la concertation mentionnée dans l'arrêté de modification de 2023.

J'ai reçu les différentes pièces du dossier de projet en version dématérialisée et papier. De nombreux courriels et appels ont été échangés tout au long de l'enquête ainsi que dans les semaines qui ont suivi sa clôture. Les contributions du public, quelle que soit leur forme : courrier, courriel, annotations manuscrites, m'ont été transmises sans délai, par courriel.

Les différents échanges avec les services ont été ouverts, réactifs et fructueux.

Le dossier numérique était accessible en ligne sur la page de la communauté de communes <https://www.cc-semur-en-brionnais.fr/arret-projet/> tout comme l'avis.

Le **16 octobre**, le dossier complet était téléchargeable sur une page dédiée tandis qu'une page spécifique « **Registre dématérialisé** » était créée par M. Bouchot et programmée pour s'ouvrir à 14h. J'ai demandé que l'adresse courriel soit ajoutée à cette page. Une incohérence dans les titres des différentes pièces entre les versions « papier » et « pdf » a été rapidement corrigée.

En accord avec nos discussions et conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, ce registre donnera accès à **toutes les contributions déposées sur les registres papier ou reçues par courriers et courriels pendant la durée de l'enquête publique** (y compris sur les registres papier de Semur et Iguerande).

M. Bouchot se chargera, dans les meilleurs délais, de joindre un pdf téléchargeable qui contiendra ces différentes pièces scannées et compilées pour parfaire l'information du public.



Copie d'écran – <https://www.cc-semur-en-brionnais.fr/Accueil/> Jeudi 16/10/25 – 14h30

Le texte rappelle « L'enquête publique sur la modification 1 du PLUI de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais aura lieu du jeudi 16 octobre 2025, 14h00, au lundi 17 novembre 2025, 16h00. Pendant toute la durée de l'enquête publique, les habitants³ pourront formuler leurs observations lors des 4 permanences organisées, sur les registres papiers disponibles à la Communauté de communes et dans les Mairies d'Iguerande et Semur-en-Brionnais, par courrier postal, par mail (contact@ccsemur.fr). L'ensemble des contributions déposées seront publiées sur le registre dématérialisé en consultation sur le site internet de la Communauté de communes. Toutes les informations pratiques sur l'enquête publique sont à retrouver dans l'avis et l'arrêté de prescription de l'enquête publique. Ces 2 documents sont en téléchargement ci-dessous ou consultables sur le site internet de la Communauté de communes. A partir du 16 octobre 2025, 14h00, le dossier complet d'enquête publique est consultable en version papier à la Communauté de communes ou sur son site internet. »

³ A noter que cette consultation n'est pas limitée aux habitants.

Dossier enquête publique modification n°1 du PLUI de la CC de Semur-en-Brionnais

16/10/2025

Partager



Dossier d'enquête publique de la modification 1 du PLUI

Dossier accessible en téléchargement pendant toute la durée de l'enquête publique, soit :
du jeudi 16 octobre 2025, 14h00,
au lundi 17 novembre 2025, 16h00

Retrouvez en téléchargement l'intégralité du dossier d'enquête publique de la modification 1 du PLUI de la Communauté de communes. L'enquête publique se déroule du jeudi 16/10/2025 à 14h00 au lundi 17/11/2025 à 16h00.

Avis enquête publique.pdf
177.91 Ko

3.14_Plan Varenne-l'Arconce.pdf
883.29 Ko

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pièce 4a_OAP patrimoine M1 PLUI CCSB.pdf
12444.89 Ko

Pièce 4b_OAP sectorielles M1 PLUI CCSB.pdf
8174.8 Ko

RÈGLEMENT

Pièce 5a_Reglement avec tracabilité M1 PLUI CCSB.pdf
2346.67 Ko

Pièce 5b_Reglement sans tracabilité M1 PLUI CCSB.pdf
2230.6 Ko

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Pièce 6_Cahier des emplacements réservés M1 PLUI CCSB.pdf
1322.41 Ko

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Pièce 7 Note explicative changements de destination.pdf
269.61 Ko

Avis enquête publique.pdf
177.91 Ko

Bordereau des pièces dossier enquête publique.pdf
154.69 Ko

CADRAGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce 0.a Note de cadrage enquête publique.pdf
228.63 Ko

Pièce 0.b Arrêté 2023-26 Prescription modif 1 du PLUI.pdf
1233.33 Ko

Pièce 0.c Arrêté 2025-27 Prescription enquête publique modification PLUI.pdf
2563.96 Ko

Pièce 0.d Cahier des avis communes, PPA, CDPENAF, MRAE.pdf
7930.68 Ko

Pièce 0.e Avis MRAE et mémoire CCSB recours gracieux.pdf
4723.37 Ko

Pièce 0.f Réponses CCSB avis PPA.pdf
142.74 Ko

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION 1

Pièce 1_Rapport présentationM1 PLUI CCSB.pdf
9337.17 Ko

PLANS DE ZONAGE

3.0_zonage_legende_plans.jpg
1421.31 Ko

La Communauté de communes Services aux habitants Aménagement et environnement Economie et emploi Découvertes et Loisirs

Registre dématérialisé enquête publique modification 1 du PLUI

16/10/2025

Partager



Registre dématérialisé enquête publique de la modification 1 du PLUI

Registre consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, soit :

du jeudi 16 octobre 2025, 14h00,
au lundi 17 novembre 2025, 16h00

Retrouvez ci-dessous en téléchargement le registre dématérialisé d'enquête publique de la modification 1 du PLUI de la Communauté de communes.

Il contient toutes les contributions déposées sur les registres papier ou reçues par courriers ou courriels pendant la durée de l'enquête publique (soit du jeudi 16/10/2025 à 14h00 au lundi 17/11/2025 à 16h00).

23 – Mesures de publicité

Les avis concernant l'enquête publique ont été publiés :

- dans la presse locale, rubrique Annonces légales, les 2 et 19 octobre 2025 :
 - Journal de Saône-et-Loire
 - Pays Roannais
- par affiches au format réglementaire installées sur les panneaux d'information de la CCSB et des 14 communes du 16 octobre au 17 novembre

Le 2 octobre 2025 :

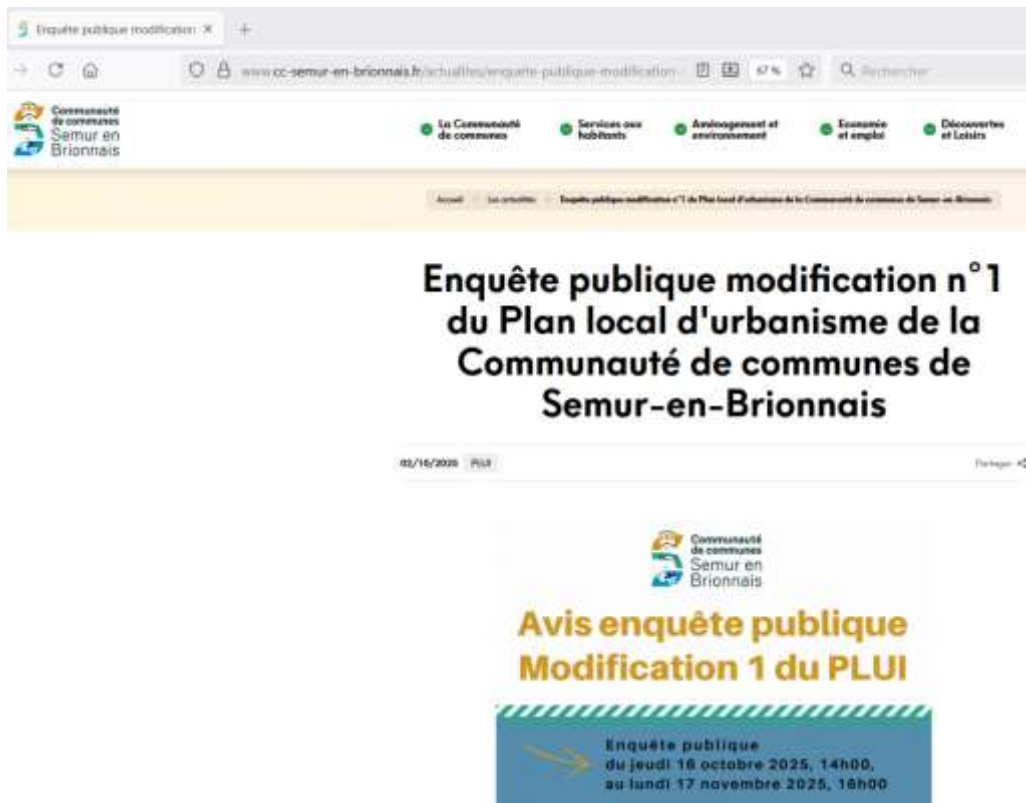
- L'avis et l'arrêté ont été envoyés aux communes (2 affiches A2 sur fond jaune ont été distribuées à chaque commune) avec demande de relais de diffusion sur leurs supports communaux (sites internet, Panneau pocket, ...)
- Une publication **Actualité** a été faite sur l'application mobile et le site internet de la CCSB pour annoncer les dates et la tenue de l'enquête publique (cf. capture d'écran ci-dessous)
- Mise en ligne de l'information en Actus sur la page Accueil du site internet de la CCSB

Le 16 octobre 2025 à 14h :

- mise en ligne du dossier complet d'enquête publique et du registre dématérialisé d'enquête publique en ligne : une page dédiée avec les documents à télécharger (avis, arrêté et dossier) + une page « Registre dématérialisé » (cf captures d'écran ci-avant)

The screenshot shows the website interface for the Communauté de communes Semur en Brionnais. The navigation bar includes links for 'La Communauté de communes', 'Services aux habitants', 'Aménagement et environnement', 'Economie et emploi', and 'Découvertes et Loisirs'. The 'Actus récentes' section features several news items:

- Avis enquête publique Modification 1 du PLUI** (07/10/2025): A large yellow and blue banner announcing a public inquiry for the modification of the local urban plan (PLUI). It specifies the dates: Thursday, October 16, 2025, at 14h00, and Monday, November 17, 2025, at 16h00.
- Covoiturage : Une très bonne nouvelle pour les 89 000 habitants (...)** (18/03/2025): A news item about carpooling, accompanied by a small image of a smartphone.
- Un numéro unique pour toutes vos questions de mobilité** (24/02/2025): A news item about a new mobility service number, accompanied by a small image of a telephone handset.
- Collectes des Ordures Ménagères 2025** (10/12/2024): A news item about household waste collection, accompanied by a small image of a collection schedule.



24 – Modalités de consultation du public

L'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 16 octobre 2025 à 14 heures au lundi 17 novembre 2025 à 16 heures**, soit 32 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre d'enquête et un dossier papier ont été tenus à la disposition du public aux **services de la communauté de communes de Semur-en-Brionnais (CCSB)**, siège de l'enquête publique, aux jours et heures suivants : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h. Ce registre comprenait la copie papier de l'ensemble des pièces inscrites à Semur et Iguerande (*observations sur les registres et pièces annexées*). Le dossier d'enquête était consultable en ligne ainsi que l'ensemble des observations du public, dans des délais courts (*copie des inscriptions des 3 registres, des pièces annexées sur Semur et Iguerande, des courriers et courriels envoyés à la CCCSB*). Pendant cette même durée, un registre d'enquête et un dossier papier ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des communes de Semur-en-Brionnais et Iguerande.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête **4 permanences** ont été assurées :

1. Le jeudi 16 octobre 2025 de 14h à 17h au siège de la CCSB à St Christophe en Brionnais
2. Le mercredi 22 octobre 2025 de 9h à 12h en mairie de Semur en Brionnais
3. Le vendredi 7 novembre 2025 de 9h à 12h en mairie d'Iguerande
4. Le lundi 17 novembre 2025 de 13h à 16h au siège de la CCSB à St Christophe en Brionnais

25 - Climat de l'enquête et accueil du public

L'enquête publique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des 14 communes composant la communauté de communes de Semur-en-Brionnais (CCSB) s'est terminée le lundi 17 novembre à 16h.

La participation du public a été dense et régulière, exceptée la première permanence qui n'a pas accueilli de public (*mercredi 16 octobre à St Christophe, siège de la CCSB*). L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions grâce à la grande disponibilité des services de la communauté de communes et à la qualité de l'accueil dans les deux communes où les permanences ont été assurées.

Les documents les plus souvent consultés ont été les règlements écrit et graphique.

Les mesures de publicité et d'information ont permis cette fréquentation régulière. Certaines communes ont diffusé via panneau pocket, la commune de Semur-en-Brionnais a, quant à elle, organisé une réunion publique le lundi 20 octobre qui a, *a priori*, accueilli une dizaine de personnes.

24 personnes différentes ont été entendues, dont M. Alix deux fois (*Cf. §51*)

- Au siège de la CCSB : 7 personnes
- En mairie de Semur-en-Brionnais : 10 personnes
- En mairie de Iguerande : 8 personnes

Certains contributeurs ont fait jusqu'à 5 demandes ou observations dans la même contribution.

Copies des observations manuscrites et des pièces annexées sur les registres de Semur et Iguerande ont été dupliquées pour être annexées au Registre de la CCSB. De même, elles ont été mises en ligne sur le site internet de la CCSB, comme indiqué sur l'arrêté.

L'ensemble des observations inscrites sur les 3 registres et l'ensemble des pièces annexées étaient donc consultables en version papier au siège de l'enquête ET en version dématérialisée afin de favoriser l'information du public. Ces observations sont reprises, classées par commune, dans le **Procès-Verbal des Observations** (Annexe1) remis le 24 novembre 2025 au Président de la CCSB : chaque demande y est localisée (extrait de plan).

Le mémoire en réponse de la CCSB a été transmis le 4 décembre par courriel, relu et complété par téléphone le 5 décembre et envoyé avec des compléments surlignés en jaune le 8 décembre (Annexe 2). Il expose les réponses et précisions données par la communauté de communes, qui s'est appuyée sur son bureau d'études et les communes membres.

L'analyse des observations est exposée ci-après (*cf. §52*). Elle apporte une réponse à chaque problématique, traitée par thème et par commune ou secteur concernés.

Les observations sont numérotées RDXX selon l'ordre de mise en ligne sur le registre dématérialisé (page web). Elles sont classées par numéro et par commune dans les deux tableaux annexés au PV des Observations.

Ci-après sont reprises chronologiquement les observations du public entendu lors des permanences.

• 1° permanence - Jeudi 16 octobre – St Christophe-en-Brionnais

Absence de public entendu

• 2° permanence - Mercredi 22 octobre – Semur-en-Brionnais

Le public m’alerte que la pièce 3.0 « Légende des plans de zonage » (*règlement graphique*) n’est pas accessible en ligne. Des photocopies seront remises aux différents contributeurs ce jour tandis que la pièce sera téléchargeable le lendemain⁴

10 personnes entendues en continu :

1. M. et Mme Berthier : s’interrogent sur la constructibilité de leur parcelle et l’extension de leur cabane de pêche, ils déposent un courrier (RD01-1)
2. M. Claude de Ambard et Montchanin, venu grâce à l’appli d’information communale Panneau Pocket souhaite transformer une construction en ruine en bâtiment de stockage. Nous lisons le règlement et le cahier des OAP. Il déposera un courriel le 17 novembre (RD18)
3. Mme Myriam Zirnheld s’interroge sur les STECAL et la possibilité de placer des hébergements insolites démontables sur sa parcelle (n° 130 à Montgerin) et sur les possibilités d’extension. Nous parcourons le règlement (page 78 /79 dont elle fait une copie).
4. M. Michel Arcier expose 5 remarques. Il indique qu’il reviendra les reformuler, mais ne reviendra pas et n’enverra pas de contribution écrite
 - légende des plans non téléchargeable (*cf. plus haut*) => une copie lui est remise
 - identification des fermes remarquables et changement de destination
 - règlement (surface de stationnement) et « droit opposable au tiers » *cf. note de cadrage*
5. Mme Celine Deschamps, agricultrice au sein du GAEC des Chavannes, va compléter son propos dans le courrier du 12 novembre (RD10) relativement à l’extension de deux bâtiments agricoles contraints par un article du règlement (proximité zone UC) à Fleury la Montagne
6. Un couple s’interroge sur le règlement aux Barras, nous parcourons les pages 82 et 83 du Règlement (avec traçabilité, pièces 5A)
7. M. André s’interroge sur le règlement graphique et notamment la distinction entre les ronds verts et les étoiles violettes
8. Deux sœurs, dont Mme Emmanuelle POLLETTE, qui complètera son observation manuscrite par un courriel (RD22), s’interrogent sur le classement « Ferme et patrimoine rural », le zonage des jardins et un changement de destination.

• 3° permanence - Vendredi 7 novembre - Iguerande

M. Le Maire David Cordeiro, également Président de la CCSB passe me saluer.

8 personnes entendues en continu :

1. M. Cyril Vichy, artisan, demande un ajustement du STECAL correspondant à l’extension de son activité
2. M. Florent Chambosse, artisan, s’interroge relativement au STECAL prévu pour l’extension de son activité : une trame boisée, qui, selon lui, correspond à des broussailles, arrachées depuis, va limiter la construction à venir. (*cf. visite de terrain du 16 octobre - §26*)

⁴ Le fichier initial en jpeg n’est pas téléchargeable, il sera remplacé par un fichier PDF qui s’ouvre sans difficulté.

3. Mme Christine Alix et son frère M. Jean-Paul Alix, agriculteur à St Bonnet de Cray, enverront 4 contributions : l'une relative à un changement de destination (RD09) et 3 relatives au périmètre de réciprocité indiqué dans le règlement (RD08/RD12/RD27). M. Alix reviendra à la 4^e permanence avec son épouse pour préciser sa demande.
4. M. Jean-Louis Berry vient déposer un courrier (RD06) relatif aux parcelles AB3 et AB5 sur Fleury la Montagne (Emplacements réservés).
5. M. Jean-Louis Chauveau, explique qu'il va envoyer un courrier (non reçu). Propriétaire de la parcelle ou est située l'OAP 11A de Semur-en-Brionnais, il expose qu'une bande a été vendue à M. le Maire et s'interroge sur la découpe possible de sa parcelle 55 en lots : nous dessinons approximativement la situation (cf. page 15 ANNEXE 1 - PV des Observations).
6. MM Pascal Gobet et Christian Montet (beaux-frères) propriétaires de vignes sur Iguerande, s'interrogent sur les modalités de construction sur un ancien cuvage à rénover en habitation, identifié en « changement de destination ».

• 4^e permanence - Lundi 17 novembre – Saint-Christophe-en-Brionnais

7 personnes entendues en continu :

1. M. Jean-Paul Alix et son épouse tiennent à clarifier leur demande (cf. plus haut) , ils cherchent la meilleure solution pour poursuivre et développer leur activité agricole sans gêner le voisinage. Or le changement de destination possible de deux bâtiments identifiés sur les parcelles 666 et 601/602 contraint les possibilités d'extension de leur stabulation, les bâtiments projetés (*extension exploitation / réhabilitation bâtiments en habitation*) s'inscrivant alors dans le périmètre de réciprocité de 100 mètres.
2. Mme Catherine Szecheny s'informe de la suppression du STECAL sur Varenne- L'Arconce : le projet du Château Latour n'étant pas encore assez abouti.
3. M. Robert Pichard (RD24) expose son projet de hangar de stockage en zone agricole sur Varenne-L'Arconce. Il demande ce que le règlement permet.
4. M. Colcombet de St Bonnet de Cray vient appuyer la demande faite par son fils et lui-même par courrier (RD25), relative à des projets d'agritourisme : changement de destination, STECAL, protection du patrimoine, appui technique sont abordés.
5. M. William Labaune, pour Oyé, vient soutenir sa demande rédigée par un cabinet d'avocat (DR29=RD11) et appuyée par les riverains du hameau de Freycy (RD13/16/17/19/20/21/26) relativement au classement du hameau, aux possibilités d'extension et de construction et aux conséquences de l'abandon du périmètre "UNESCO" .
6. Mme Coryne Moulin de Varenne L'Arconce s'interroge sur le classement du Patrimoine et les changement de destination (RD28)

26 – Visites Terrain



Deux visites se sont déroulées en amont de l'enquête les 29 septembre et 16 octobre afin de visualiser les projets correspondants.

- **St Christophe en Brionnais**

=> Mise à jour **STECAL** Stade de foot (cf. Pièce 1 page 73)

- **Briant**

Projet **STECAL = ER02** pour stationnement (cf. Pièce 1 page 72 et page 81: une parcelle en pente, excentrée du centre-bourg



- **Semur-en-Brionnais**

Mise à jour **STECAL** Stade et vestiaires (cf. Pièce 1 page 77)



Projet **STECAL** pour extension activité Artisan : abri de stockage (cf. Pièce 1 page 77) – Clairière de Montmegin



=> Mise à jour **STECAL** (cf. Pièce 1 page 76) (brocanteur) zone A => Ax déjà artificialisé

Mise à jour **STECAL** pour Aire d'accueil touristique : stationnement réalisé et Projet Sanitaires – en appui mur existant (cf. Pièce 1 page 76)



ER 01 et ER02 :_Accès logements ancienne Gendarmerie (cf. Pièce 1 page 84)
La rue du cimetière est étroite et en pente



- **Iguerande**

OAP 3F - Charancy

6 dents creuses (A/B/C/D/E/F) sont identifiées sur un total d'environ 2 hectares



Création de l'ER02 pour arrêt de bus et aire de covoiturage (cf. Pièce 1 page 83 / 84)



Création de l' ER01 pour rénover une serre et aménager un verger, et des modes doux (cf. Pièce 1 page 83)



Création d'un **STECAL** pour agrandissement entreprise de plâtrerie Chambosse –(Pièce 1 – page 74) - La trame boisée contraint l'extension (ajout d'un entrepot) – une plate-forme stabilisée a déjà été réalisée, le terrain ayant été débroussaillé : seule une révision permettra d'ajuster le tracé de la protection. A noter que le fond cadastral n'est pas à jour (2020) ce qui complique encore la compréhension de ce projet, le bâtiment construit en 2020 n'apparaissant pas sur les plans.



- **Mailly**

OPA 5A - les Chavannes - Modification

Le périmètre de l'OAP précédente a été scindée en deux zones différenciées (Pièce 1 – page 33)



27 - Clôture de l'enquête

A l'issue de cette dernière permanence, le lundi 17 novembre 2025, le registre de St Christophe est clos à 16h15. Les 2 autres registres sont compilés au siège de l'enquête et clos par moi-même ce jour.

28 – Procès-verbal de synthèse des observations

Je me suis présentée au siège de la communauté de communes le lundi 24 novembre à 15h30. Conformément aux prescriptions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai remis à Monsieur David Cordeiro, président de la communauté de communes, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies en cours de cette enquête (Annexe 1), ainsi que mes propres questions et certains éléments des PPA nécessitant un positionnement par la CCSB. Ce document a fait l'objet d'une présentation au cours de laquelle de nombreux commentaires ont été échangés, en présence de Monsieur Frédéric Bouchot - DGS.

Par courriel en date du jeudi 4 décembre, les premiers éléments de réponse m'ont été apportés. Nous nous sommes ensuite entretenus par téléphone avec M. Bouchot, le 5 décembre, relativement aux points suivants :

1. Le calendrier de la procédure d'approbation
2. Le bilan de la concertation
3. La typologie relative au Patrimoine (*étoiles violettes et ronds verts du règlement graphique*)
4. Les périmètres de réciprocité
5. Les emplacements réservés
6. L'interdiction de projet PV au sol
7. La densité des OAP sectorielles
8. Les changements de destination
9. La forme des différentes pièces du PLUI modifié approuvé

Le lundi 8 décembre 2025, je recevais le Mémoire en réponse (Annexe2) de 30 pages. La CCSB en lien avec son bureau d'études et les communes, a répondu à l'ensemble des observations. Les éléments ajoutés entre le 4 et le 5 décembre ont été surlignés en jaune.

Après comptage de toutes les contributions reçues sur les 3 registres papier, par courriers, courriels et oralement, et suppression des demandes en double, ce sont **49 contributeurs différents** et **35 contributions écrites** qui sont à retenir dans le bilan quantitatif de l'enquête publique présenté dans le tableau détaillé en partie 51 ci-après. 5 personnes ont été reçues et informées, sans noter d'observations, dont une contribution orale qui exposait les défauts du PLUI.

Les contributions et observations peuvent se classer selon six grands thèmes ou enjeux :

- Des **questions de zonage**, rappelons ici qu'une modification de PLUI ne peut étendre les zones U, ce sera la procédure de Révision qui le permettra
- Des **points relatifs au règlement** : notamment liés à la mixité des usages : proximité des zones d'habitations et extension vs exploitations agricoles ; périmètre sanitaire...
- Les **STECAL** et les **Emplacements réservés** (ER)
- Les **changements de destination**
- **L'OAP Patrimoniales** avec les identifications "Ferme & Patrimoine" / "Eléments patrimoniaux"
- **L'OAP sectorielle 11-A** (Centre bourg Nord de Semur-en-Brionnais)

29 - Transmission du dossier

J'ai transmis mon rapport d'enquête publique ainsi que mes conclusions et avis motivés le 17 décembre 2025, par courriel, soit un mois après la clôture de l'enquête publique. **Les délais réglementaires sont donc respectés** (Article R123-19 - CE).

III – ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER

Le bordereau des pièces du dossier d'enquête publique permet de naviguer facilement d'une pièce à l'autre. L'absence des pièces du PLUi qui ne sont pas modifiées y est notée (**Pièce 2** : PADD, **Pièce 8** : Abrogation carte communale d'Iguerande, **Annexes 1 à 7**), l'absence des **Annexes 8, 9, 10A et 10B** incorporées dans le Projet d'OAP Patrimoine modifiée (pièce 4a), également.

Ce dossier est complet sur la forme, son articulation est claire.

La numérotation non continue des pièces pourrait dérouter l'internaute.

Les pages de garde différentes du Dossier Papier, non systématiquement numérotées de façon précise, avec tantôt l'ancien logo de la CCSB, tantôt le nouveau sont susceptibles également de dérouter le lecteur. En revanche, cette numérotation va faciliter l'intégration des pièces modifiées au Dossier de PLUi complet après approbation de la modification.



Afin d'aider le Public dans sa consultation, après avoir paraphé les pièces, j'ai ajouté manuellement sur les 3 Dossiers Papier les indices manquants (4 b / 5a / 5b).

31 – Pièces 0 – Cadrage de l'enquête publique

• 0.a – Note de Cadrage de l'enquête publique

Cette note de 5 pages a été ajoutée à ma demande. Rédigée par M. Bouchot, elle contient :

- La mention **des textes** qui régissent l'enquête publique
- Des indications sur la façon dont **l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative** relative au Projet avec reprise de l'historique de la procédure (*cf. préambule §11 et §12*)
- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation
- Des **définitions** "Grand Public" : OAP, PPA, STECAL, CDPENAF dont les acronymes sont très présents dans ce dossier de modification.

⇒ Cette note mentionne le retrait du STECAL de Varennes L'Arconce et les argumentaires techniques supplémentaires insérés dans le mémoire de recours gracieux. Elle aurait pu pointer les ajustements du "Dossier PPA" : quelles parties sont changées ou complétées suite au recours gracieux (notamment le plan de zonage de Varenne L'Arconce, les STECAL ...). Le tableau des surfaces (pièce 1 – page 111) aurait pu être mis à jour également.

C'est pourquoi, la Communauté de communes demande au commissaire enquêteur de formuler une observation en vue d'intégrer, dans le rapport de présentation, les éléments d'explications contenus dans le dossier de recours gracieux. De même, les réserves de la MARE contenues dans son avis du 25/07/2025 seront prises en compte dans le dossier final de la modification.

- **0.b – Arrêté n°2023-26 en date du 23 octobre 2023 prescrivant la procédure de modification 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais**
- **0.c – Arrêté n°2025-27 en date du 29 septembre 2025 prescrivant une enquête publique relative au projet de modification 1 du Plan d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais**
- **0.d- Cahier des avis des communes et des Personnes Publiques Associées, (y compris CDPENAF et Mission Régionale de l'Autorité Environnementale - MRAe)**

Cette pièce comprend 39 pages : 8 avis et 4 courriels sont repris ici dans l'ordre de cette compilation.

Avis de la Chambre d'agriculture de Saône et Loire

Ce courrier de 2 pages, daté du 12 février 2025, indique l'**absence d'objections** pour 7 modifications envisagées listées « *ne portant pas atteinte à l'économie générale (du PLUi) et ayant a priori peu d'impact négatif sur les surfaces à vocation agricole ou naturelle* ».

Il prononce un **avis défavorable** sur les modifications relatives :

- À la densité des OAP dont la rédaction passe d'un minimum à une fourchette "Cette évolution est négative, car cela minimise l'effort de la collectivité sur l'économie du foncier agricole"
- À l'interdiction de projets photovoltaïques au sol
- À l'obligation d'implanter des nouveaux bâtiments agricoles avec toiture photovoltaïque à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Avis de l'INAO de Saône et Loire

Ce courrier de 2 pages, daté du 24 février 2025, informe **ne pas s'opposer au projet**.

L'INAO note que la création du sous-secteur inconstructible AP, correspondant aux près d'embouche déjà identifiés, est une mesure efficace de préservation du potentiel de production en AOP Bœuf de Charolles. Il s'interroge sur la rédaction de la densité de construction des OAP « *il ne faudrait pas que cette « fourchette » induise un besoin supplémentaire en zone à urbaniser, en extension et consommatrice de foncier agricole.* »

L'INAO regrette le choix de l'emplacement de deux STECAL : « *parcelles déclarées à la PAC en prairie de plus de 6 ans et à usage à vocation agricole* » sur Briant et Semur-en-Brionnais.

Avis de la DDT de Saône et Loire (DAT / Pôle biodiversité et territoires)

Ce court courriel daté du 18 mars 2025, énonce que **le projet n'appelle pas de remarques particulières** et annexe une note d'enjeux relativement aux routes et infrastructures.

Avis du SCoT du PETR du Pays Charolais-Brionnais

Ce courrier daté du 24 mars 2025, indique « **l'avis du PETR concernant la compatibilité avec le SCoT du Pays Charolais-Brionnais peut être considéré comme favorable** ». Une note technique du service urbanisme de 3 pages, jointe, expose ses remarques relatives à la rédaction des documents, selon 4 thèmes :

1. OAP Patrimoine : précise que les règles d'une OAP sont moins prescriptives que celles du règlement
2. Règlement : souligne la clarification des rédactions et des plans de zonage ; s'interroge sur l'interdiction des projets non domestiques au sol " *sera t'elle validée par l'Etat ?*"; suggère de sécuriser deux rédactions relatives aux changements de destination, expose un risque de confusion dans le glossaire avec des définitions différentes du Lexique National de l'Urbanisme, se questionne sur les linéaires commerciaux
3. OAP sectorielles : indique que la nouvelle rédaction apportera plus de souplesse et de facilité dans l'aménagement.
4. Analyse du document au regard du SCoT : 2 points confirment notamment la compatibilité : la perméabilité des aires de stationnement et l'assouplissement des règles en zone Ap et Aco relativement aux annexes et extensions.

Avis des Communes

Le 5 février 2025, M. Bouchot envoyait aux **14 communes, copie aux 14 maires**, un courriel intitulé « *Consultation PPA, modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais.* »

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, nous vous notifions ce projet de modification au titre des PPA. Nous vous remercions de faire connaître votre avis d'ici fin le vendredi 28 mars 2025, en vue de l'enquête publique envisagée en avril 2025.

Le dossier de la modification est accessible via le lien suivant : https://latitudeuep-my.sharepoint.com/personal/lf_latitude-uep_com/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2F%5Flatitude%2Duep%5Fcom%2FDocuments%2F655%20PLUi%20semur%20M1%2DAcc%C3%A8s%20au%20dossier%20PPA&ga=1

Seule la Commune de Semur-en-Brionnais a adressé **un avis formel**, par délibération du Conseil municipal en date du 28 mars 2025. **Il est favorable**, assorti de 3 recommandations relatives aux changements de destination (*suppression de 2 bâtiments*), stade communal et l'OAP Patrimoine.

4 courriels ont été envoyés dont un hors-délai. La CCSB y apportera les premières réponses dans la pièce 0-F ci-après.

- M. le Maire d'Oyé, Dominique Zanetto, le 25 mars, énonce une erreur de numéro de parcelles, s'interroge sur les changements de destination et bâtiments agricoles avec périmètre sanitaire et sur les STECAL pour agrandissement des activités artisanales.
- M. Le Maire de St Christophe en Brionnais, le 25 mars demande la mise à jour des plans, une protection "linéaire commercial" pour le restaurant le Mur d'argent et la suppression de la mention "*Candidature UNESCO bocage*" sur l'ensemble des documents.

- Le secrétariat de Mairie de St Julien-de-Jonzy, le 26 mars, expose 3 questions relativement à la couleur lors de réfection à l'identique (blanc interdit), un bâtiment classé en Ue, le périmètre sanitaire.
- M. Le Maire de Ligny-en-Brionnais, Gérard Pegon demande une mise à jour des changements de destination. Ce courriel a été envoyé le 1^{er} juillet 2025, hors délai, mais suite à l'ajournement de l'enquête publique et dans le cadre d'une concertation continue avec les communes, la CCSB a choisi de l'annexer au Dossier d'enquête.

Avis CDPENAF - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Notifié le 17 février, le délai de retour était fixé au 16 mai. Daté du 20 mai, il informe que la commission a rendu, lors de sa séance **du 18 avril, deux avis favorables** sur :

- « la désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme » ;
- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et la constructibilité en zones agricoles et naturelles (article L151-13 du CU)

Avis des services de l'Etat (Préfecture de Saône et Loire)

Ce courrier de 3 pages, renvoyant à une annexe détaillée de 7 pages, regroupe les avis des services de la Préfecture, de la sous-préfecture, de la DDT (*Direction des Territoires*⁵) et de la DDPP (*Direction de la protection des populations*⁶). Daté du 10 juillet 2025, donc reçu hors délai, **l'avis est considéré comme favorable**, ce qui est le cas ici, les services de l'État et de la CCSB ayant travaillé en bonne intelligence et régulièrement. La CCSB l'a joint au Dossier des PPA pour la pleine information du Public.

Dans l'ensemble, le projet de modification du PLUi répond aux enjeux du territoire et aux objectifs visés, et j'émet un avis favorable à la modification projetée. Cet avis est assorti d'observations dont la prise en compte permettra l'amélioration qualitative ou de la sécurité juridique du PLUi modifié.

Le travail réalisé sur les OAP et zones à urbaniser est salué. Les observations principales ou techniques portent sur :

- Les locaux accessoires à l'habitation et changement de destination
- L'impact sur l'environnement et sur le paysage (STECAL, zones humides), l'assainissement
- Les emplacements réservés, les OAP
- La règlement écrit et graphique (plans de zonage)

Tandis que des remarques de formes et incohérences sont listées.

⁵ La DDT est une direction interministérielle d'expertise technique et économique de l'État au service du territoire et de ses acteurs. Elle intervient dans les domaines de l'aménagement durable : Économie / Environnement / Agriculture / Urbanisme / Sécurité routière / Risques Habitat / Rénovation urbaine / Transports / Eau et Forêt... <https://www.saone-et-loire.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Agriculture.-environnement.-amenagement-et-logement-la-DDT-et-la-DREAL/Direction-Departementale-des-Territoires-DDT/Les-missions-de-la-DDT-de-Saone-et-Loire>

⁶ La DDPP est chargée, par ses actions de contrôles, d'inspections et d'enquêtes, d'assurer la protection économique et la sécurité du consommateur ainsi que la qualité de son alimentation à tous les stades des filières de production.

Avis de la MRAe (après recours gracieux)

Ce second avis de la MRAe (*Mission Régionale d'Autorité Environnementale*) sur 4 pages et daté du 25 juillet 2025 sera commenté ci-après en O-F. Il rend l'avis conforme :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de Semur-en-Brionnais (71), objet de la demande n° BFC-2025-1167/KK AC PLU, ne nécessite pas d'évaluation environnementale ;

Notons que l'avis de l'autorité environnementale permet d'éclairer sur la manière dont les enjeux environnementaux sont pris en compte.

Les autres PPA n'ayant pas répondu, **leurs avis sont donc réputés favorables** :

- ⇒ l'UDAP⁷ de Saône et Loire
- ⇒ le Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté
- ⇒ CCI Métropole de Bourgogne - antenne de Mâcon
- ⇒ Chambre des métiers et de l'artisanat de Saône-et-Loire
- ⇒ Le CRPF⁸ Bourgogne Franche Comté
- ⇒ La DREAL⁹ Bourgogne Franche Comté
- ⇒ Les communautés de communes limitrophes : CC Brionnais Sud Bourgogne / CC de Marcigny / CC Le Grand Charolais / Charlieu Belmont Communauté

Les avis, assortis des réponses de la CCSB (pièce O-F), seront analysés, en violet, ci-après.

• 0.e – Avis MRAe du 8 avril 2025 et mémoire en réponse de la Communauté de communes déposé pour le recours gracieux MRAE

Par son avis n°BFC-2025-1167/KKACPLU rendu le 8 avril 2025, la MRAe décide de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale. Ces 3 pages en exposent les raisons, celle-ci devant porter, entre autres, sur :

- L'identification des **enjeux environnementaux** et l'analyse des incidences du projet de modification du PLUi sur l'environnement, en présentant, le cas échéant, les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) visant le moindre impact environnemental,
- L'analyse des incidences de l'ouverture des **STECAL** sur les milieux humides et naturels, la biodiversité, le paysage ainsi que la consommation d'espaces, notamment les zones agricoles protégées,
- L'adéquation de l'ouverture à l'urbanisation avec les **capacités d'assainissement des eaux usées**, ainsi que les modalités de gestion des eaux usées et pluviales sur ces secteurs.

Le recours gracieux adressé par la CCSB contient 16 pages qui, après un propos introductif, apportent point par point des réponses techniques.

⁷ L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (**UDAP**) a une vocation fondée sur trois grandes missions : conseiller et promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité ; contrôler et expertiser les projets menés dans les espaces protégés ; assurer la conservation des monuments historiques

⁸ Le Centre national de la propriété forestière Bourgogne-Franche-Comté (**CNPF**) est chargé de développer les forêts privées, et d'orienter leur production. Il accompagne au quotidien les sylviculteurs dans la gestion de leur forêt.

⁹ Service régional de l'État, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (**DREAL**) assure un rôle d'animation et de coordination des directions départementales dans les huit départements de Bourgogne-Franche-Comté.

Le propos introductif rappelle le contexte et les enjeux de la modification :

- Corriger erreurs, oublis et incohérences
- Réorganiser les documents pour une meilleure compréhension
- Améliorer certaines protections directement liées au **Projet de Territoire .../... dans les limites d'une procédure de modification.**

Il se conclut pas :

Ainsi, compte tenu de tout ce qui précède, les élus communautaires réfutent l'idée que le territoire de la Communauté de communes de Semur, qui compte plus de 70% de prairies permanentes, plus de 15% de bois et forêts et surtout moins de 1.4% de zones U et AU, dont moins de 0.2% de zones UE et UX, puisse être considéré comme une zone de risques majeurs en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité ainsi que d'artificialisation des sols.

« Les élus communautaires tiennent à redire.../.. que la modification du PLUi augmente en définitive la superficie des espaces naturels et agricoles et réduit celles des espaces urbanisés et urbanisables. »

Cette note mentionne le **projet de Territoire**, enjeu qui n'apparaît pas formellement dans la note de cadrage ou le rapport de présentation, non plus que le renvoi aux orientations du PADD.

Les réponses techniques sont exposées à l'aide d'une copie d'écran des considérations de la MRAe, titrée « Avis MRAe », puis du retour détaillé de la CCSB titré « Réponse ».

La gestion des eaux pluviales est détaillée, y compris pour les OAP 11A et 11B pour lesquelles il est indiqué (page 5) « Le système d'épuration actuel de la commune de Semur en Brionnais est donc à même d'accompagner l'accueil de ces nouveaux habitants. »

Chacun des STECAL est explicité « 13 STECAL viennent corriger des erreurs du PLUi en vigueur qui n'avait pas zoné des équipements structurants ou des activités présentes depuis de nombreuses années ». pages 6 à 11.

- 2 STECAL réduits ou supprimés (*en zone AX : Oyé et Ligny en Brionnais*)
- 1 STECAL étendu (*Oyé AX*)
- 4 STECAL régularisant les équipements existants (*Saint Julien de Jonzy = déchetterie, St Christophe = stade de foot, Semur = Stade de foot et aménagement touristique*)
- 7 STECAL créés pour des activités existantes (*Briant = stationnement, Iguerande = 3 extensions pour des Artisans, 1 pour une activité touristique, Semur = 2 extensions pour des Artisans*)
- Le STECAL projeté sur Varenne L'Arconce (AT) est abandonné, suite à la "faible maturité du projet"

La CCSB répond ensuite sur la création des Emplacements réservés utilisés « *comme outil foncier* » et sur la séquence ERC (pages 12 à 14). Elle détaille là encore chaque projet avec des extraits de plan, ajoutant des photos explicatives.

La non mention de la séquence ERC semble se justifier ici par de faibles incidences environnementales. Par exemple, pour l'ER sur Briant (1 800 m²) il est précisé que le stationnement envisagé n'est pas artificialisant.

La CCSB s'exprime relativement aux zones Aco, ce zonage « *ne correspond pas à la notion de corridor écologique* ». Concernant les STECAL At (tourisme), elle confirme la suppression du STECAL de Varenne L'Arconce et le maintien de celui sur Iguerande (hébergements touristiques insolites sur pilotis)

Concernant les inventaires des zones humides, la CCSB indique qu'il s'agit d'une compétence des syndicats de rivières. Elle conclut à une réduction des consommations foncières (STECAL et OAP) issues de cette modification.

Il n'est donc pas fondé à écrire que la modification engendrerait une consommation foncière potentielle ou sur des milieux naturels ou à fonction agricole.

• 0.f – Réponses de la Communauté de communes aux avis des communes, PPA, CDPENAF, MRAe

Cette note de deux pages répond brièvement aux remarques des 10 PPA, dans l'ordre de la pièce 0-d.

Nous résumons ces éléments ici par thème :

- **Densité de construction dans les OAP sectorielles** : La CCSB maintient la rédaction d'une fourchette (CA71 / INOA) "*qui offre un peu de souplesse dans l'aménagement de ces secteurs*".
- **Interdiction de projet PV au sol** : La CCSB maintient l'interdiction d'autant plus que "*le document cadre de la CA71 n'identifie aucun terrain potentiels à ces projets sur le territoire.*" (CA71)
- **Projets agrivoltaïque** : volonté de la CCSB de privilégier les projets de production en autoconsommation collective (*à raccorder dans un rayon de 20 km autour du lieu de production*) – CA71
- **Règlement** : assouplissement des règles par l'intégration des contraintes locales dans l'implantation des constructions (*habitations vs exploitations agricoles, périmètres sanitaires*) (CA71, commune d'Oyé, de St Julien-de-Jonzy),
- **STECAL** : la remarque de l'INAO sera étudiée, retrait du STECAL de Varenne l'Arconce,
- **Changement de destination** : les demandes des communes seront prises en compte (St Christophe, Ligny et Semur-en Brionnais), le cahier sera actualisé (Pièce 7)
- **Erreurs et incohérences** seront corrigées, les **remarques d'amélioration des rédactions ou de clarification et autres points soulevés** seront étudiés par la CCSB

Le second avis de la MRAe fait suite au recours gracieux de la CCSB. Il est inséré en fin du Cahier des Avis PPA (Pièce 0-C). Il relève que l'artificialisation des milieux est d'ores et déjà réalisée sur certains secteurs placés en STECAL et constate que cela n'avait pas donné lieu à analyse environnementale. (page 3). Il est assorti de recommandations que nous reprenons ici, avec en bleu, les retours de la CCSB indiqué dans son mémoire en réponse (Annexe2)

1. **Gestion des eaux pluviales** : Assortir les règles de mesures quantifiées dans le règlement "*a minima préciser le débit de fuite maximum après rétention (en l/s/ha) ainsi que le volume minimum de rétention (en m³/ha)*" *la mise en place de ce type de prescriptions relève des études d'un zonage pluvial qui détermine, par bassin versant, les modalités de régulation du ruissellement des eaux pluviales. Ces études techniques ne relèvent pas du champ du PLUI. Ce point pourra toutefois être vu à l'occasion d'études spécifiques ultérieures.*" (page 21)
Le règlement aurait ainsi être plus prescriptif
2. **OAP 3 F – Charancy (Iguerande)** : "*il sera pertinent de détailler l'articulation entre le développement urbain et la mise en place de l'assainissement collectif ou d'envisager de conditionner l'urbanisation de ce secteur à la mise en place des réseaux*"
Ce secteur de Charrancy n'est pas en zonage d'assainissement collectif (page 24)
Il n'y a donc pas lieu de conditionner ce secteur.

3. **Incidences environnementales et cadrage de la démarche ERC** : il est recommandé une analyse pour 5 ER : 03 à Briant, 03 / 04 et 05 à Ligny-en-Brionnais, 01 à Iguerande
Tout projet d'aménagement suit les règles définies par le code de l'environnement. Si ce type d'aménagement et les milieux présents le nécessitent, la démarche ERC sera mise en place en respect du code de l'environnement. De plus on rappelle que ces stationnements sont prévus non imperméabilisés. (pages 24 / 25)

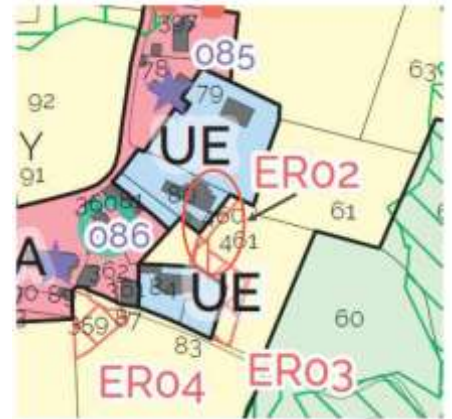
L'ER03 à Briant est un projet de stationnement en sol stabilité sans imperméabilisation sur 1802 m², il correspond à un STECAL Ae en zone A. La DDT s'est également interrogée sur sa pertinence ainsi que l'INAO, tandis que la CDPENAF et la CA71 n'ont pas commenté ce projet.

Les ER02 /03 et 04 sur Ligny-en-Brionnais sont situés autour de l'école, il s'agit de deux aménagements d'accès et d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales pour une surface totale de 1 352 m²

L'ER05 sur Ligny-en-Brionnais a comme objet en zone N "aménagement abords de la rivière et de la zone humide et valorisation du sentier de randonnée" sur 4 792 m²

L'ER01 à Iguerande concerne la création d'un cheminement doux vers la Loire, l'aménagement d'un verger et la rénovation d'une serre (ancienne orangerie) sur 13 637 m² situées en zone rouge du PPRI.

Ces deux projets totalisent presque 18 500 m² d'emprise au sol, la moyenne des superficies d'un ER sur le Territoire de la CCSB avant modification étant de 1 500 m². Ils sont également mentionnés par la DDT "En absence d'un encadrement précis .../... la réalisation de ces deux projets est susceptible d'engendrer des impacts sur les milieux humides." (page 2/7).



4. **Zones humides** : réaliser un diagnostic zones humides systématique préalable à l'ouverture à l'urbanisation

les études environnementales liées aux projets sont définies par le code de l'environnement. Tout porteur de projet devra s'y conformer. On rappelle que les zones humides donnent lieu à des dossiers de déclaration à partir de 1000m² impactés. (page 20)

Je comprends donc que les deux projets ci-avant feront l'objet d'un dossier de déclaration et qu'un inventaire des zones humides pourrait y être joint, ce qui répondrait à l'inquiétude de la DDT et à la prescription A1/06_OB3 du SCoT demandant d'inventorier les zones humides.

5. **Zone Aco** : clarifier le terme au sein du règlement et en donner une définition précise : pas de problème pour compléter le règlement après vérification juridique de notre conseil (page 29) j'en prends note.

A la question, comment vos documents et procédures pourraient éviter que certains secteurs soient artificialisés sans analyse environnementale préalable. La CCSB répond que la modification du PLUI a justement permis d'affiner le règlement en matière de limitation de l'artificialisation (page 20). Je me permets d'attirer la vigilance de la CCSB et des 14 communes membres sur le respect des prescriptions.

32 –Pièce 1 - Rapport de présentation de la modification #1 du PLUi

Le rapport de présentation est un document au format A4 paysage de 118 pages, daté de janvier 2025. Après la reprise du contexte de cette modification, il en expose les motivations dont les 6 objets, la compatibilité avec le SCoT, les impacts sur les surfaces des zones ainsi que les incidences sur l'environnement.

• Le contexte

Scindées en deux sous-parties, ces 9 pages dressent le portrait du territoire et introduisent la procédure de modification.

Le contexte territorial

Illustre et expose le territoire rural, la loi Alur et la hiérarchie des normes, le PADD, les zonages à l'aide de quelques cartes et tableaux.

⇒ Cette sous-partie est très accessible. La carte de synthèse du PADD est utile, positionnant les 2 bourgs structurants (Semur et Iguerande) et les bourgs patrimoniaux. Le rappel des principaux zonages est pertinent : **il conviendra de mettre à jour les sous-secteurs manquants (Ae, At, Nj)** page 9. La page 4 mentionne population 2020 : 5 191 habitants (population Insee mai 2024) ce n'est pas très clair. Un tableau par commune aurait pu être rappelé.

Le champ d'application

3 articles du code de l'urbanisme sont reproduits ici sur une page. Ils sont relatifs à la procédure de modification. Cette procédure, simplifiée par rapport à une révision, est rendue possible car la CCSB décide de modifier le règlement et les OAP, la modification ne permettant pas de modifier le PADD ou le zonage, hors sous-secteurs.

⇒ Cette page aurait pu être utilement complétée d'une ligne d'explication qui aurait introduit ces 3 articles.

• La modification du PLUi

Les 8 principales motivations sont exposées puis les 6 objets sont présentés globalement puis objet par objet.

Les motivations de la modification

⇒ Cette liste de 8 puces sur une page est légèrement différente de celle présentée en page 2 de la Note de Cadrage (Pièce 0-A) qui n'en comporte que 7. Son point 8 spécifie la mise à jour des emplacements réservés et STECAL, tandis que son point 7 ne cite pas spécifiquement la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Notre analyse du projet et des observations portera sur ces 8 motivations; que nous classerons ainsi dans la suite de ce rapport :

1. Points de fragilité juridique
2. Erreurs matérielles
3. OAP sectorielles
4. Règlement : Changements de destination, emplacements réservés et STECAL
5. Rédaction et compréhension des pièces du PLUi modifié
6. Patrimoine & Paysages
7. Compatibilité avec le SCoT et documents supra
8. Adaptation aux conséquences du dérèglement climatique

Les objets de la modification

Les 6 objets sont présentés en 2 ou 3 parties : « Rappel » ; « les points de la modification », article du CU.

- ⇒ Ces 5 pages sans illustration sont précises et concises, le paragraphe “Rappel” reprend le rôle des pièces du PLUi, la justification des éléments et les difficultés d’application qui nécessitent des ajustements, objets de la présente modification. Ce titre aurait pu être nommé “Situation”
- ⇒ Cette partie me semble redondante avec les 6 sous-parties suivantes qu’elles résument. Elle complique la lecture du document. Elle aurait eu, à mon sens, toute sa place en partie Contexte.

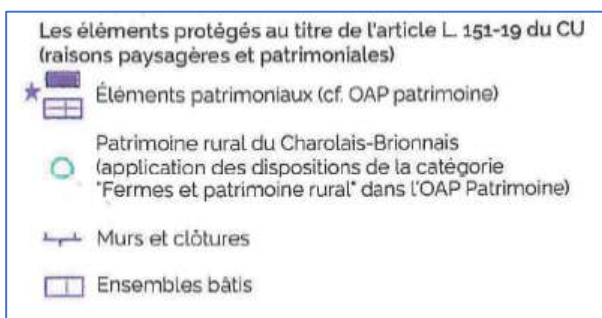
Les 6 objets sont à nouveau présentés, illustrés de textes, plans, tableaux ou photos, en deux parties : « Motivations et situation dans le PLUi en vigueur » ; « les modifications »

Notre analyse du projet et des observations portera sur les 8 motivations ci-avant et ces 6 objets.

Objet 1 : Thématique PATRIMOINE - Clarifier les identifications et les compléter

Ces 5 pages exposent les raisons de la refonte de l’OAP Patrimoine, notamment la mise en compatibilité avec le DOO du SCoT, qui demande l’identification des éléments du patrimoine.

Le règlement graphique est également clarifié avec la mise en place d’étoiles violettes numérotées et de « symboles surfaciques » (*rond vert non cité et non numéroté*).



⇒ Cette clarification n’est, *a posteriori*, pas aboutie (page 21) car les étoiles et les symboles surfaciques n’ont pas été compris par le public entendu. Il eut été utile ici de placer un extrait de la légende du plan de zonage (*pièce 3-0 cf. ci-contre*) pour mieux comprendre l’intérêt de ces identifications et d’indiquer précisément à quoi correspondent ces 4 symboles : les 3 éléments violets (*étoile, rectangle foncé, quadrillé*) et le rond vert.

Ce point sera également critiqué dans l’analyse de la pièce 4A – OAP Patrimoniale.

De nouveaux éléments sont donc intégrés au volet patrimonial, dont le bourg historique de Semur-en-Brionnais et ceux identifiés lors de études préalables à la demande de candidature UNESCO, dont les prés d’embouche. 3 cartes illustrent ce point.

- ⇒ La rédaction de cette partie aurait pu également s’appuyer sur un renvoi au PADD, qui est maintenu dans cette modification, et dont l’orientation socle est “**Fonder le développement sur le socle patrimonial du territoire**”. Le travail fait pour la candidature UNESCO, abandonnée ou non, s’inscrit pleinement dans cette orientation.

Objet 2 : Rendre plus opérationnelles les opérations de construction (OAP)

Pages 25 à 70

Réadapter les périmètres et les principes et phaser les opérations en sont les motivations.

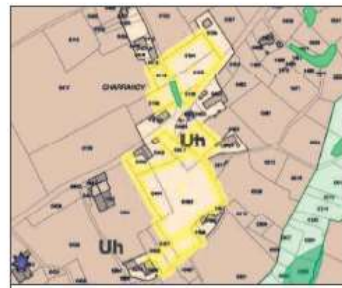
Pour toutes les OAP, une fourchette de densité de construction remplace la phrase « *l’implantation d’au moins xx logements* », les « *schémas d’un scénario possible* » sont supprimés et un échancier est ajouté dans le tableau des OAP pour les zones AU : les 9 zones 1AU sont « *ouvertes à l’urbanisation à l’approbation du PLUi* », la zone 2AU (3C Iguerande) est fermée.

- ⇒ Ces 3 premières pages sont explicites.

Les pages suivantes reprennent pour 11 OPA sur 26 ce qui change : OAP1A (Briant) / 3C, 3E et 3F (Iguerande) / 4A et 4B (Ligny) / 5A Mailly / 6B (St Bonnet de Cray) / 10A (Sarry, supprimée) / 11A et 11B (Semur). Un titre, un texte, deux extraits de plan (*avant / après modification*) et une photo aérienne avec une croix dans un rond illustrent la modification.

L'OAP Chante Merle (3C) qui fait l'objet d'un phasage (1AU et 2AU) n'est pas numérotée, la mise en page varie d'une OAP à l'autre, les ronds des photos aériennes non légendés, compliquent la lecture de ces pages. Des sauts de pages auraient été utiles pour que le titre de l'OAP soit accolé aux photos.

Les deux extraits du règlement graphique (*avant / après*) sont dans des échelles et zoom proches ce qui est appréciable, ces deux plans côte à côte illustrant également l'effort fait pour améliorer la compréhension du règlement graphique plus lisible (*couleurs contrastées ...*).



Règlement graphique *avant* la présente modification



Règlement graphique *après* la présente modification



Sans transition, la page 35 revient sur des OAP « *à titre d'exemple* » ou cite des principes « *pour l'ensemble des orientations d'aménagement* ».

en vert ce qui est ajouté et en **rouge barré** ce qui est supprimé

Dans cette partie, ce sont des photos aériennes qui sont comparées et des extraits de carte IGN pour 8 OAP : OAP 1A (Briant) / 3E et 3F (Iguerande) / 4A et 4B (Ligny) / 5A Mailly / 6B (St Bonnet de Cray) / 11A (Semur) qui ne propose pas de photo (?).

L'orientation d'aménagement et de programmation 10A de Sarry

Compte tenu de la volonté de la municipalité, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur centre-bourg Est de la commune de Sarry est supprimée.

⇒ Ces pages sont pour partie redondantes avec la pièce 4B, dont les parties auraient pu être citées, plutôt que reproduites. Même si je peux comprendre la pédagogie dans l'articulation de ce document, ces allers-retours d'une partie à l'autre pour comprendre l'ensemble des modifications d'une OAP me rendent perplexes. 3 planches globales A3 qui illustreraient avant / après modification :

- Les superficies (*extraits règlements graphiques*)
- Les périmètres (*extraits photos aériennes*)
- Les localisations (*extraits cartes IGN*)

auraient permis de visualiser simplement et globalement les raisons des adaptations des périmètres, superficies et accès. Un tableau des OAP cochant ce qui change (et rappelant les textes en vert / en rouge) exposant les données modifiées et renvoyant à la pièce 4B, aurait été à mon sens suffisant et plus explicite dans cette pièce 1.

Objet 3 : La mise à jour des STECAL

Ces 10 pages aérées et illustrées présentent les motivations de cette mise à jour puis un « tableau » qui définit chaque STECAL à l'aide d'un titre, de la commune concernée, d'un court texte de justification de la pertinence du STECAL et de deux plans de zonage : avant / après projet de modification. Les 3 dernières pages reprennent la rédaction du règlement modifié pour les zones Ae, At et Ax.

- ⇒ La partie "tableau" est difficilement lisible: les extraits de plan ne sont pas tous à la même échelle ou ne correspondent pas au même zoom, les colonnes fusionnées ou non, ne sont pas liées avec les titres.

Objet 4 : La mise à jour des emplacements réservés (ER)

Ces 6 pages se présentent sous la forme d'un tableau (*idem plus haut*) complété d'un tableau bilan qui identifie en vert les ER nouveaux (8), en orange ceux qui sont supprimés (2) et en bleu celui qui est réduit par cette modification.

- ⇒ Là aussi les extraits de plan ne sont pas tous à la même échelle, l'extrait de Ligny-en-Brionnais n'est pas le bon, un saut de page aurait été nécessaire (page 83) pour lier l'ER et son titre. L'encart "extrait PPRI zone rouge" placé en face de l'ER pour Iguerande n'est pas commenté, les ER ne sont pas numérotés et l'ordre n'est pas compréhensible.
- ⇒ Le tableau des ER en fin de partie aurait mérité d'être placé au début, avec le numéro de la parcelle, il aurait eu également toute sa place en introduction de la pièce 6 .

Objet 5 : La protection des commerces

Motivations et situation dans le PLUi en vigueur

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de préserver les cellules commerciales en évitant leur changement de destination.

Cette disposition n'avait pas été mise en place. Or, le territoire ne dispose pas de zone d'activités commerciales. Seuls les commerces des bourgs permettent de servir les besoins de proximité aussi il apparaît important de les protéger. Pour cela, est utilisé l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Ces 3 pages citent le nouveau règlement (en vert) et exposent pour Iguerande, Semur et St Christophe des extraits de plan de zonage avant / après projet de modification.

- ⇒ Cette partie concise, n'a pas été relue. L'extrait du Règlement **Mixité fonctionnelle** aurait mérité de préciser les "zones concernées" (*avec référence des pages ou partie du règlement ?*)

Le règlement est aussi complété pour intégrer dans les zones concernées par ces linéaires la mention suivante :

Objet 6 : La clarification du règlement écrit

Ces 21 pages exposent les points de modifications, à l'aide notamment d'extraits du règlement modifié (textes surlignés en vert) :

- Mises à jour et correction d'erreurs, de références ou d'écriture
- Clarification des changements de destination dans les zones A et N et des possibilités d'évolution des constructions existantes
- Zone Aco : lever les incohérences de traitement entre les habitations
- Réintroduction d'éléments de l'OAP Patrimoine vers le Règlement (*les clôtures*)
- Equilibre entre production d'énergie, agriculture nourricière et valorisation des patrimoines
- Meilleure prise en compte de la transition climatique et de la nécessaire maîtrise de l'imperméabilisation et artificialisation des sols
- Ajustements de forme ou précisions de la règle pour faciliter l'application du PLUi

⇒ Cette partie comporte des fautes de frappe et sa lecture est assez rébarbative.

La compatibilité avec le SCoT

Un tableau à deux colonnes « Modification du SCoT » / « PLU » expose sur 5 pages les points de compatibilité. Il est introduit par cette phrase :

Le SCOT a fait l'objet d'une modification en 12024. La présente modification du PLUi apparait compatible avec les pints de la modification du SCOT .

⇒ Cette partie est claire. Les titres auraient pu être plus explicites ("*point de compatibilité*" / "*intégration dans le PLUi*"?). La mention "*hors champ de l'urbanisme du PLUi*" pourrait surprendre le lecteur, notamment s'agissant des entrées de bourg et des essences locales. Il s'agit *a priori* de compétences communales : cela aurait pu être précisé. Un numéro de ligne (il y en a 35) et un titre (ou un mot en gras) auraient ajouté à la pleine compréhension de ce tableau.

Les impacts sur les surfaces des zones

1 tableau non commenté avec une colonne « Zone » et une colonne « Surface en ha »

⇒ Ce tableau aurait mérité une explication et aurait pu faire apparaître les surfaces avant modification pour une comparaison plus aisée.

Les incidences sur l'environnement

Un texte de présentation précède un tableau de synthèse

Par rapport au PLUi en vigueur, la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Sur 4 colonnes (*Thématique / effet neutre / impact positif / impact négatif*) 8 lignes exposent les principaux enjeux environnementaux (*Protection des milieux naturels et TVB / Paysage et patrimoine / Consommation foncière / Qualité de l'air / Mobilité / Ressource en eau / Émission de GES / Energie*) : les 3 premiers sont jugés positifs, les 5 autres neutres.

⇒ Cette partie est très synthétique, elle aurait mérité d'être plus explicite.

Ce document de 118 pages est aéré, articulé avec des titres colorés et illustré à bon escient. Sa rédaction aurait pu être plus explicite et synthétique. Un renvoi aux différentes pièces du Projet de PLUi modifié l'aurait permis.

Une partie relative aux plans de zonage et à la légende du règlement graphique aurait eu toute sa place dans l'Objet 1, pour illustrer cette clarification des identifications patrimoniales.

La Pièce 2 du PLUi : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas touché par cette modification. Les différentes pièces présentées lors de la présente consultation exposant ce point.

33 – Pièce 3 – Plans de zonage par commune

3.0 – Légende des plans

- 3.1–Briant – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°) et zoom centre bourg (1/2 500°)
- 3.2–Fleury-la-Montagne – zonage ensemble de la commune (1/5 000°) et partie sud (1/2 500°)
- 3.3–Iguerande – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°) et partie nord (1/2 500°)
- 3.4–Ligny-en-Brionnais – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°)
- 3.5–Mailly – plan de zonage ensemble de la commune (1/5 000°)
- 3.6–Oyé – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°)
- 3.7–Saint Bonnet de Cray – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°)
- 3.8–Saint Christophe en Brionnais – plan de zonage ensemble de la commune (1/5 000°)
- 3.9–Saint Didier en Brionnais – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°)
- 3.10–Saint Julien de Jonzy – plan de zonage ensemble de la commune (1/7 500°)
- 3.11–Sainte Foy – plan de zonage ensemble de la commune (1/5 000°)
- 3.12–Sarry – plan de zonage ensemble de la commune (1/5 000°)
- 3.13–Semur-en-Brionnais – plan de zonage d’ensemble (1/7 500°) et zoom centre bourg (1/2 500°)
- 3.14–Varenne l’Arconce – plan de zonage ensemble de la commune (1/5 000°)

Les plans de zonage comprennent 3 échelles différentes : 1/7500^{ème}, 1/5000^{ème} et 1/2500^{ème}, la même que pour l’élaboration du PLUi. L’usage de couleurs contrastées les rend agréables et donne un aperçu rapide de l’importance des différentes zones les unes par rapport aux autres et donc des vocations dominantes pour chaque commune. Les communes limitrophes sont mentionnées, avec leur zonage, ainsi que le tracé de la limite communale. Un tableau d’assemblage n’est donc pas nécessaire (*demandé lors de l’enquête d’élaboration*). Les plans généraux font figurer le cadre de la partie agrandie, correspondant aux plans des centralités et principaux hameaux.

⇒ **Ces plans sont plus lisibles que ceux de 2020**, même si certains éléments de repérage ont été supprimés (*cimetière par exemple*).

La légende (3.0) est présentée sur une page à part, en deux colonnes. D’une rédaction claire, elle reprend l’ensemble des dénominations de zones et autres symboles, pouvant figurer sur les plans. Sont mentionnés :

- **Les zones urbaines et à urbaniser :**
les définitions des 7 zones sont simples et compréhensibles
- **Les zones naturelles et agricoles :**
cette liste introduit les nouvelles sous-destinations : Nj, Ae, At. La définition de la zone Ax peut surprendre “Zone agricole identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante”¹⁰: La notion de STECAL aurait pu être introduite ici.
- **Les éléments remarquables du paysage :** *protégés au titre des articles L151-23 et L151-19 du CU, les raisons en sont mentionnées : écologiques / paysagères et patrimoniales*
- **Les risques naturels, nuisances et autres contraintes :**
PPRI, zones inondables, risques miniers ...
- **Les autres prescriptions d’urbanisme :**
OAP, changements de destination, emplacements réservés, linéaires commerciaux ... la phrase “Attention : l’ensemble du territoire communautaire est concerné par des OAP Thématiques” aurait pu être plus précise (1 OAP Patrimoniale) et mise en avant.
- **Les autres éléments reportés pour information**

Le fond cadastral, daté de janvier 2020 nécessiterait une mise à jour pour refléter l’état des constructions sur le Territoire.

Ces cartes devront être complétées **de la date d’arrêt et d’approbation après modification**.

¹⁰ notons ici que les STECAL correspondants ont été réduits de 5,9 à 5.5 ha (pour plus de 12 700 ha de zones agricoles)

• 4a-OAP thématique « Patrimoine »

Cette pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » de 90 pages est introduite en page de garde par ce petit texte : « Afin de faciliter la lecture des éléments modifiés, apparaissent : - **En vert** : les éléments ajoutés - ~~En rouge barré~~ : les éléments supprimés » par rapport au document approuvé en 2020 et opposable.

Son sommaire « *Table des matières* » n'est pas cohérent avec les différents chapitres : il manque notamment les grands titres « 1.Préambule (page 1) / 2.Espaces Naturels (page 5) / 3.Patrimoine (page14) / 4-Dispositions pour les bâtiments (page 23). Les parties 5.Matériaux et couleurs (page 66) et 6.Récomandations pour la réhabilitation et l'entretien du petit patrimoine (page74) ne sont pas clairement identifiées par une page de titre.

Il conviendra d'améliorer la cohérence de cette pièce sur ces points dans le Dossier approuvé.

Le pied de page « CC de Semur-en-Brionnais – PLUI – OAP patrimoniale – Approbation » aurait mérité de préciser soit Projet de modification n°1 avec une date, soit Dossier d'enquête publique. »

Le **préambule** introduit les enjeux de l'OAP patrimoniale auxquels la thématique « Matériaux et couleurs » est ajoutée : cette thématique se trouvait auparavant spécifiquement dans une pièce annexée au PLUi (Annexe 9). Tous les paragraphes « *Références complémentaires* » qui référaient aux annexes 8/9/10 a et 10b sont supprimés.

Le terme « dispositions » est remplacé dans les titres par Orientations à mettre en œuvre (pages 7/ 11 / 12/ 13 / 17 /22 / 24/ 25 / 27 / 30) =>cette dénomination est effectivement plus cohérente.

La partie **2.Espaces Naturels** expose les orientations relatives aux :

- Haies / arbres et forêts / mares.

Elle n'est pas modifiée sauf les 4 titres « Orientations » cités plus haut.

La partie **3.Patrimoine** expose les orientations relatives aux :

- petit patrimoine : muret de pierre, calvaires et croix, lavoirs et petits bâtiments,
- patrimoine : monuments historiques, autres éléments du patrimoine bâti.

Richement illustrée, elle est parfaitement articulée¹¹. Elle n'est pas modifiée sauf les titres « Orientations » cités plus haut.

La partie **4.Dispositions pour les bâtiments** expose, pour chaque thème, un préambule et les orientations relatives :

- **à la réhabilitation (4A) :**
 - Inscription dans le site : une croix rouge est ajoutée sur l'image « *les enrochements de type cyclopéen sont interdits* »
 - volumes
 - toitures : pente, matériaux et couleurs, ouvertures en toiture. Une ligne est ajoutée au préambule qui assouplit la mise en œuvre.

Les pentes de toitures sont adaptées aux contraintes climatiques du territoire avec des pentes plutôt fortes (40 à 45°). Elles sont le plus souvent à deux ou quatre pans. La pente de toit pourra être adaptée en fonction du contexte bâti environnant

¹¹ 1 personne lors d'une permanence a suggéré de mettre à jour certaines photos –dont page 21

La partie « matériaux et couleurs » précise :

En cas de pose de capteurs solaires en toiture, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante et devra respecter les règles mises en place dans le règlement.

et ajoute une référence :

Pour le choix des couleurs des bâtiments et des matériaux, on se référera à :


- L'étude couleur et au nuancier qui en découle intégrée à la fin du présent document
- Au contexte dans lequel s'inscrit la construction.

Il aurait être pertinent d'être plus précis

- façades : matériaux et couleurs (ajout d'une référence, idem ci-avant), ouvertures et menuiseries, volets et volets roulants (ajout de la phrase : « *Les volets battants doivent être conservés, avec ou sans pose de volets roulants* » - page 31
- **aux constructions nouvelles (4B)** : chaque titre est complété de orientations à mettre en œuvre, puis d'un préambule et de dispositions : afin de sa faciliter la prise en compte des orientations, il eut été pertinent non de changer le titre mais de remplacer ou de compléter « Dispositions » par « Orientations » comme modifié en partie 2.
 - la partie L'inscription se décline en Préambule, Orientations, Implantation (*la même image relative à l'interdiction des enrochements de type cyclopéen est barrée d'une croix rouge – idem 4A*), Rapport aux espaces naturels, Clôtures : qui renvoie directement au règlement.
 - La clôture n'est pas toujours nécessaire et elle est facultative.
 - Le règlement impose des typologies de clôture, il convient de s'y référer.
 - ~~En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent~~
 - la partie Les Volumes se décline en Préambule / Dispositions : elle est inchangée.
 - La partie Les Toitures se décline en Préambule (avec l'ajout de la mention « La pente de toit pourra être adaptée en fonction du contexte bâti environnant » idem réhabilitation), Dispositions (pente, matériaux et couleurs : qui ajoute la référence à l'étude couleur et au nuancier, le respect du contexte et renvoie au règlement).
 - Pour le choix des couleurs des bâtiments et des matériaux, on se référera à :
 - L'étude couleur et au nuancier qui en découle intégrée à la fin du présent document
 - Au contexte dans lequel s'inscrit la construction
 - La partie Les façades se décline en Préambule, Dispositions (matériaux et couleurs – qui est complété par les 3 lignes ci-avant ; ouvertures et menuiseries : qui supprime la possibilité de fenêtres à ouverture panoramique)
- Aux **Éléments identifiés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme**
 - L'introduction (4.C.1) est complétée ainsi :

De nombreux bâtiments ou ensembles bâtis sont repérés sur les plans de zonage comme étant des éléments patrimoniaux participant de la qualité générale des paysages du Brionnais.

Ces éléments sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et sont numérotés sur les plans.

Le PLU] identifie sur le document graphique différents éléments au titre de l'article L151-19 de la façon suivante :
Les éléments apparaissant sur le document graphique légendé « Patrimoine rural du Charolais-Brionnais » (symbole ) font tous partie de la catégorie « Fermes et patrimoine rural » (dispositions du paragraphe 4.C.4).

Un tableau de 3 colonnes (n° / catégorie / toponyme) sur 10 pages (pages 45 à 54) dresse la liste : la mention de la commune serait à ajouter ainsi que le renvoi à l'étoile violette ; les lignes vides 14/15 et 17 sont à compléter. **Pour plus de lisibilité**, ce tableau aurait pu se trouver annexé en fin de partie. Cette introduction se conclut par : « *Ces éléments sont soumis aux orientations suivantes :* »

Ces éléments sont soumis aux orientations suivantes :

4.C.2 – Église et châteaux

Il s'agit là de bâtiments très marqués historiquement. Sont donnés ici à titre d'exemple :

Si chaque titre 4.C.X avait été intitulé : « 4.C.X Orientations relatives aux ... » cette phrase aurait été inutile.

- 4.C.2 -Eglise et châteaux
- 4.C.3 - Maisons bourgeoises et parcs
- 4.C.4 - Fermes & patrimoine rural (patrimoine rural a été ajouté) ainsi qu'un texte relatif aux annexes, *cf ci-dessous*, aux façades, menuiseries et toitures (page 58)

Dans le cas de construction d'annexes, elles doivent présenter un volume simple et être implantées de manière perpendiculaire ou orthogonale par rapport au bâtiment existant. Elles doivent présenter un aspect en rapport cohérent avec le bâtiment principal (Bois, murs enduits de couleur en harmonie avec la façade de la construction principale.). Leur couleur doit respecter la palette mise en place pour le territoire (en fin du présent document).

- 4.C.5 Petit patrimoine complété ainsi :

Pour le petit patrimoine on se référera ~~aux annexes 10a et 10b qui présentent l'inventaire du petit-patrimoine sur l'ensemble du territoire~~ au chapitre 6 en fin du présent document qui concerne des préconisations pour sa restauration.

On rappelle aussi que le chapitre 3A du présent document s'impose aux éléments identifiés.

- 4.C.6 - Aménagements à proximité des bâtiments L.151-19 : texte maintenu
 - 4.C.7 - Murs et murets identifiés au titre de l'article L.151-19 : **partie ajoutée**
 - 4.C.8 - Ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 : **partie ajoutée** sur 6 pages illustrées de photos (pages 60 à 65)
- **La partie 5 - Matériaux et couleurs** : a été ajoutée (pages 66 à 73), c'est un extrait des pages 5 à 18 de l'Annexe 9 du PLUi opposable « *Cahier des prescriptions Matériaux et couleurs* »
 - **La partie 6 - Recommandations pour la réhabilitation et l'entretien du petit patrimoine** : pages 74 à 86, est introduite par la phrase : « *Ce volet de l'OAP n'a pas de valeur de prescriptions mais de recommandations. Il s'agit de l'Annexe 10B du PLUi opposable « Préconisation de la préservation du Petit Patrimoine* ». Si cette partie n'est pas prescriptive, elle aurait pu être identifiée comme une annexe informative.

OAP claire et structurée, avec de nombreux schémas et photos de bonne qualité. Maintenir en annexe des inventaires photographiques aurait permis d'inspirer habitants et architectes.

• 4b-OAP sectorielles

Ce document de 135 pages comprend un sommaire (sur lequel il manque la ligne 12 : Varenne L'Arconce), un tableau « Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles », et 12 parties, classées par commune concernée par une ou plusieurs Opérations d'Aménagement Programmées - OAP et les décrivant. Le bas de page est précis « CC du canton de Semur-en-Brionnais – PLUi – OAP sectorielles – Modification n°1 »

Ce tableau¹² de 4 colonnes : OAP / Commune / Echancier / pas de titre aurait mérité d'être introduit et explicité, de même que les parties suivantes. Sur les 26 OAP proposées, 12 communes sont concernées par l'OAP sectorielle contre 11 sur 14 communes en 2020. Avec le recours gracieux, des modifications ont été apportées pour éviter l'évaluation environnementale demandée par la MRAe dans son avis initial.

A noter que les zones des OAP 2A Bussy de Fleury la Montagne et 3A Centre Bourg d'Iguerande sont manquantes sur le tableau introductif. Ce point sera à corriger.

Les évolutions de ce document sont exposées dans les pages 25 à 70 de la Pièce 1 et dans ce rapport en partie §32 pages 34 et 35.

Chaque OAP expose :

1. une présentation avec photo aérienne et extrait carte IGN
2. la vocation de la zone et des objectifs d'aménagement,
3. des dispositions spéciales
4. un schéma des principales caractéristiques d'organisation spatiale (photo aérienne légendée)
5. le scénario possible d'aménagement, quand il est figuré est supprimé (9 OAP zonées en 1AU : 2A / 3A / 3C / 6A / 6B / 7A / 7C / 11A / 11B), ainsi que la phrase ci-dessous, qui est l'une des motivations de cette modification.

~~Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse, il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.~~

Sur les 26 OAP sectorielles conservées dans ce projet de modification :

- 6 concernent les zones des centres bourgs anciens (UA)
- 1 concerne la zone spécifique d'Iguerande (UB)
- 3 concernent les zones des bourgs importants (St Christophe en B., Fleury la Montagne) (UC)
- 6 concernent les zones de hameaux (Uh) – contre 3 en 2020
- 9 concernent les zones des secteurs d'habitat à urbaniser (1AU)
- 1 concerne une zone à programmer (2AU)

Ce document reprend la pièce de 2020, en ajoutant en vert ce qui change et en rouge barré ce qui est supprimé. Sa lecture est donc facilitée.

L'OAP initiale 10 A - de Sarry Centre Bourg Est est supprimée.

¹² qui reprend le même tableau qu'en pages 26 et 27 du rapport de présentation (Pièce1).

J'ai tenté, dans le tableau ci-après, de reprendre l'ensemble des informations utiles :

OAP	Commune	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Zone	Surface initial	Surface Modif	Nb log. Initial mini	Nb log. Modif. Mini	Nb log. Modif. Maxi	Viabilisation
1A Le Cray	Briant	Hors échéancier	Uh	9 500	6 175	6	5	7	
2A Bussy	Fleury la Montagne	> approbation PLUi	1AU	6 500	6 500	6	5	7	Équipements présents
3 Centre Bourg Sud "Les cour	Fleury la Montagne	Hors échéancier	UC	5 000	5 000	5	4	6	
3A Centre Bourg	Iguerande	> approbation PLUi	1AU	8 600	8 600	13	12	14	Équipements présents
3B Centre Bourg	Iguerande	Hors échéancier	UB	2 800	2 800	3	5	>5	
3C Chante Merles	Iguerande	> approbation PLUi	1AU	4 000	4 000	5	4	6	Équipements présents
3C Chante Merles	Iguerande	Fermée à l'urbanisation	2AU	3 600	3 600	6	5	7	
3D Le Perret	Iguerande	Hors échéancier	Uh	5 100	5 100	5	3	7	
3E Les Grandes Varennes	Iguerande	Hors échéancier	Uh	7 100	3 500	7	3	5	
3F Charancy Secteur A	Iguerande	Hors échéancier	Uh	4 500	4 700	4	3	5	
3F Charancy Secteur B	Iguerande	Hors échéancier	Uh	1 500	1 700	2	1	3	
3F Charancy Secteur C	Iguerande	Hors échéancier	Uh	1 500	1 400	2	1	3	
3F Charancy Secteur D	Iguerande	Hors échéancier	Uh	800	1 300	1	1	2	
3F Charancy Secteur E	Iguerande	Hors échéancier	Uh	10 000	9 500	12	7	9	
3F Charancy Secteur F	Iguerande	Hors échéancier	Uh	2 000	1 700	2	1	3	
4A Le Bourg	Ligny en Brionnais	Hors échéancier	UA	4 400	3 200	4	2	4	
4B au Bourg	Ligny en Brionnais	Hors échéancier	Uh	4 000	3 000	4	2	4	
5A Les Chavannes	Mailly	Hors échéancier	Uh	6 200	6 405	6	2	4	
5A Les Chavannes	Mailly	Hors échéancier	Uh	2 520	2 695	6	2	4	
6A La Croix Rousse Nord	St Bonnet de Cray	> approbation PLUi	1AU	9 000	9 000	9	8	10	Équipements présents
6A La Croix Rousse Sud	St Bonnet de Cray	> approbation PLUi	1AU	4 000	4 000	4	3	5	Équipements présents
6B La Mollerie	St Bonnet de Cray	> approbation PLUi	1AU	6 800	6 800	7	6	8	Équipements présents
7A Ponay	St Christophe en B	> approbation PLUi	1AU	9 000	9 000	11	10	12	Équipements présents
7 B Ponay	St Christophe en B	Hors échéancier	UC	4 500	4 500	5	4	6	
7C Centre Bourg	St Christophe en B	> approbation PLUi	1AU	6 000	6 000	7	6	8	Équipements présents
7D Centre Bourg	St Christophe en B	Hors échéancier	UC	5 000	5 000	6	5	7	
8A Centre Bourg	St Didier en Brionnais	Hors échéancier	UA	4 500	4 500	4	3	5	
9A Centre Bourg OUEST	Sainte Foy	Hors échéancier	UA	3 000	3 000	3	2	4	
9B Centre Bourg OUEST	Sainte Foy	Hors échéancier	UA	2 700	2 700	3	2	4	
10 A Centre Bourg EST	Sarry			7 000	-	7	-	-	
10A Centre Bourg OUEST	Sarry	Hors échéancier	UA	3 300	3 300	3	2	4	
11A Centre Bourg Nord	Semur en Brionnais	> approbation PLUi	1AU	10 000	10 000	13	12	14	Équipements présents
11B Centre Bourg Nord Est	Semur en Brionnais	> approbation PLUi	1AU	5 000	5 000	7	5	7	Équipements présents
12A Centre Bourg	Varenne L'Arconce	Hors échéancier	UA	4 000	4 000	4	3	5	
26 OAP	12 Communes			173 420	157 675	192	139	204	
						Mini	Mini	Maxi	

Un tableau de synthèse de ce type aurait été pertinent dans le Rapport de Présentation.

Il permet de constater :

- la réduction des surfaces à urbaniser par rapport au PLUi de 2020 (173 420 vs 157 675 ha)
- la difficulté qu'il y aura à respecter globalement un nombre minimum de construction par OAP avec l'introduction des « fourchettes » de construction
- des incohérences dans les « fourchettes » par exemple OAP 5A ; OAP 3F secteur E

Ce tableau est donné ici à titre d'illustration. Je recommanderai aux services de la CCSB et à son bureau d'étude de s'en inspirer, en y intégrant les conclusions de la présente enquête publique.

Les OAP « Sectorielles » sont présentées avec une trame claire, des schémas et des photos de bonne qualité. Ce document remplit sa motivation : une application plus opérationnelle et plus souple.

Ce document aurait mérité une introduction de la démarche puis une analyse en lien avec les orientations du SCoT par exemple ou du PADD : bourgs structurants, patrimoniaux ...

35 – Pièces 5 – Règlement (avec et sans traçabilité)

Le projet de **règlement avec traçabilité** (5A) se compose de 103 pages. Il indique en page de garde « Afin de faciliter la lecture des éléments modifiés, apparaissent : **en vert : les éléments ajoutés ; en rouge barré : les éléments supprimés.** » Ce qui est très clair pour le lecteur. C'est ce document que nous avons utilisé lors des permanences pour renseigner le public.

Le projet de **règlement** (5B) se compose de 95 pages articulées en 2 grandes parties, introduites par un préambule et conclues par un glossaire, comme pour le règlement approuvé.

La pièce 1 expose dans son objet 6 – La clarification du règlement écrit (*cf. plus haut*) les principales modifications par motivation (*pages 90 à 111*).

Nous reprenons ici ce qui a été modifié et l'intérêt que cela apporte en lien avec les motifs de la modification du PLUi : » (*in Rapport de Présentation, pièce 1 page 13*) :

- « 1-**Réduire les points de fragilités juridiques** pointées par Monsieur le préfet de Saône-et-Loire, dans le cadre de l'exercice du contrôle de la légalité ;
- 2-**Corriger des erreurs matérielles ;**
- 4-**Retravailler en profondeur la notion de changement de destination**, permettant la réhabilitation de bâtiments existants en habitation dans les zones A et N ;
- 5-**Améliorer la rédaction et la compréhension** de certaines pièces du PLUi (*dont règlement*) »

• Réduire les points de fragilités juridiques

Par une mise à jour de définitions et notions

Ajout de la mention permis d'aménager en 4°-Rappel du droit des tiers du **Titre 1 – Préambule**, droit des sols : « Permis de construire, Déclaration de Travaux, **permis d'aménager** » (page 6).

Remplacement du titre de la **servitude I1** (page 7)

Par une simplification

Le Titre 2 - Dispositions générales applicables à toutes les zones, dans sa partie « 1 Rappels du code de l'Urbanisme au moment de la réalisation du règlement » – page 7, supprime 3 lignes d'explication.

~~Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.~~

~~Code de l'urbanisme – Mai 2010~~

Par une rédaction plus rigoureuse

[page 10]

2.1- **Rappel : OAP « Patrimoine »**

L'OAP « patrimoine » établit sur l'ensemble du territoire **des principes et des prescriptions** à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves.

[Page 16]

3- Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, ~~devenant faire~~ font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. ~~comme indiqué~~ Ces prescriptions figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale ».

4 Murs repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique fait apparaître au titre de l'article L151-19 des linéaires de murs traditionnels, ou des parcelles concernées par des murs traditionnels.

Ces murs ne peuvent pas être démolis, ni rehaussés, ni abaissés.

En cas de réhabilitation, les travaux devront respecter le caractère d'origine

[Page 17]:

6 Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire.

- les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée dans le respect de l'objectif prioritaire susmentionné.

[pages 35 & 36/ 41/ 46/ 52/ 67]

Le terme « orientation particulière » est remplacé par Orientation d'Aménagement et de Programmation

Cas particulier des secteurs faisant l'objet d'une Orientation ~~Particulière~~ d'Aménagement et de Programmation :

Certains secteurs de la zone Uh font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, se reporter au document graphique et au document des orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations ~~Particulières~~ d'Aménagement et de Programmation du présent PLUi (

⇒ **Le motif « réduire les points de fragilité juridique » est effectif ici.**

• Corriger des erreurs matérielles & améliorer la rédaction et la compréhension

Titre 1-Préambule

La dénomination de la CCSB a été mise à jour (*communauté de communes ~~du canton~~ de Semur-en-Brionnais*), la Région Bourgogne complétée de -Franche-Comté, la notion de territoire communal remplacé par territoire du PLUi. Ce sera le cas dans l'ensemble du document.

Ce préambule expose la division du territoire en zones :

- 6 zones urbaines (UA, UB, UC, Uh, UX, UE)
- 2 zones à urbaniser (1AU, 2AU)

[page 6] Un secteur est ajouté en zone agricole : At correspondant aux **activités de tourisme/loisirs/culture** situées dans la zone A ce qui porte à 6 le nombre de secteurs de la zone.

- 6 secteurs agricoles (A, Aco, Ap, Ax, Ae, **At**)

Elle comprend :

- Un secteur Aco correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques,
- Un secteur Ap correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection des paysages,
- Le secteur Ax correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités non agricoles dispersés dans l'espace agricole.
- Le secteur Ae correspondant aux équipements d'intérêt collectifs présents dans la zone A.
- Le secteur At correspondant aux activités de tourisme/loisirs/ culture situées dans la zone A

Les 3 secteurs des zones N ne sont pas explicités : il manque la définition du secteur Nj, qui est déclinée en pages 88 & 89.

Préambule (page6)

Les zones naturelles ou forestières sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un secteur **Nl** correspondant aux secteurs destinés aux loisirs.

Zone N (page 88)

On distingue plusieurs secteurs :

- Un secteur **Nl** identifiant des secteurs à vocation d'accueillir des activités de sports, de loisirs ou liées au tourisme (voie verte, terrains de football, étang de loisirs..)
- Un **secteur Nj** correspondant aux espaces de jardins

Partie très clairement articulée. Il conviendra de **compléter le préambule avec mention de la zone NJ**. L'introduction de la légende des plans de zonage (règlement graphique) aurait été appréciée.

Titre 2-Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[Page 10] La mention des Annexes 8, 9, 10a et 10b est supprimée (intégrée à l'**OAP Patrimoniale**). Il est ajouté « se référer à ce document ».

Les parties 2.5-Couleurs des bâtiments et des matériaux / 2.6-Clotures / sont réécrites et complétées de planches illustrées : les photos barrées en rouge montrent ce qui est interdit, celles non barrées sont des « illustrations de clôtures préconisées »

=> ces illustrations améliorent la compréhension de ces règles.

[Page 17] Le point 6 – **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale** est complété d'un paragraphe relatif à l'intégration des pompes à chaleur et climatisation, cheminées en pignon ou en façade et unités extérieures posées au sol.

Ce point va également dans le sens de l'adaptation aux conséquences du dérèglement climatique.

Le point 7 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** ajoute un paragraphe au point 7.3 relativement à la non-imperméabilisation des aires de stationnement, avec une souplesse dans son application (*PMR, topographie, accès ...*).

Cet alinéa aurait pu également se trouver au chapitre « **4 Stationnement** » plutôt qu'au chapitre **3**.

Le point 7-5 - **Espaces libres et plantations** est complété de la notion « **d'espèces végétales d'essence locale et variée** (au moins 3 espèces) ». Une ligne est introduite (page 19) : « *Dans les zones U et AU tout abattage d'arbre devra être compensé par la replantation de 2 sujets pour un arbre abattu.* »

⇒ **Ces dispositions tout en renforçant la prise en compte de la transition climatique et de la préservation de la biodiversité, améliore la compréhension du règlement.**

4 Stationnement

[Pages 19-20] Ce chapitre n'est pas modifié. En fin de texte, il mentionne deux articles du Code de l'environnement « *Rappels Articles L 151-31 et L151-33* » relatifs au stationnement des véhicules électriques.

5 Équipement et réseau

Le chapitre **5 Équipement et réseau** est complété de prescriptions relatives aux voies, chemins, accès agricole à conserver ou à créer reportés au règlement graphique (page 22).

Le rappel de l'article L111-11 – Absence de réseau est utile car il sera utilisé dans la notion de changement de destination.

Le rappel du règlement départemental de voirie fait mention du lien hypertexte vers le site du Département : un lien hypertexte permet d'avoir des éléments à jour.

Ces prescriptions sont utiles à la compréhension

[page 22] des prescriptions sont ajoutées relativement aux **voies, chemins, accès agricole** à conserver ou à créer reportés au règlement graphique.

Ces 12 lignes clarifient les règles, l'explication de la légende des cartes (flèches rouges) est appréciable.

[Pages 24 & 25] Une partie **8 – Production d'énergie renouvelable domestique** est ajoutée.

Très claire et assortie de 4 schémas d'implantation en toiture.

! le sous-titre « **Système de production domestique** » est doublé et le point 8.1 n'étant pas suivi d'un 8.2 serait à introduire autrement :

8 -Production d'énergie renouvelable

Systèmes de production domestique

8.1 Dans les zones situées dans le périmètre « **secteur de patrimoine paysager et historique correspondant au paysage bocager d'élevage bovin du Charolais Brionnais** » (ex UNESCO), soit l'ensemble du territoire de la Communauté de communes :

Systèmes de production domestique :

Sur les bâtiments d'habitation. Les dispositifs de production des énergies renouvelables sont autorisés et seront

Dans le règlement qui sera approuvé (pièce 5B) un saut de page (page 19) pour séparer les chapitres 4 et 5 serait utile pour faciliter encore la lecture du document.

⇒ **La correction d'erreurs matérielles et la volonté d'améliorer la rédaction et la compréhension du règlement sont effectifs ici.**

Titre 3-Dispositions par zones

Définitions générales

[Pages 26 et suivantes] Les définitions générales sont entièrement réécrites. Les destinations et sous-destinations sont précisées en cohérence avec les définitions à jour du Code de l'Urbanisme.

Le tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la page 32 est mis en cohérence avec le Code.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués délégués et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués et assimilés

[Page 32] : toute la partie **Aménagement** est supprimée, les règles spécifiques à l'aménagement étant intégrés aux textes (cf. *Préambule page 7, non modifié*), notamment dans des tableaux :

- en pages 34/35 pour la zone UA,
- en pages 39/40 pour la zone UB,
- en pages 44/45 pour la zone UC,
- en page 51 pour la zone UH,
- en page 54 pour la zone UE,
- en page 62 pour la zone UX,
- en page 67 pour la zone 1-AU,
- en page 73 pour la zone 2-AU,
- en pages 83/84 pour les zone A,
- en page 92 pour les zone N.

Ces tableaux sont très clairs avec leurs 2 colonnes : Aménagement / Autorisé, interdit ou conditionné et la phrase ajoutée en dessous très compréhensible :

Par défaut les aménagements non cités sont interdits.

[Page33] l'alinéa 3-Reconstruction est complétée d'un texte qui précise la notion de «**reconstruction à l'identique** »

Il est précisé que cette obligation s'entend comme une reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli, tel qu'il avait été initialement autorisé.

Seules des modifications très limitées sont autorisées, que ce soit en termes d'implantation, de surface, de hauteur ou de volume ou de fonctionnalité du bâtiment à reconstruire.

La reconstruction devra respecter les règles d'aspect extérieur définies par le présent règlement.

Elle devra s'accompagner de la mise en œuvre des conditions suivantes :

- Avoir une meilleure fonctionnalité de l'ensemble reconstruit
- Améliorer l'unité architecturale de l'ensemble reconstruit

Ce texte améliore la compréhension des règles.

Zones Urbaines U

Un alinéa est ajouté en **1-1 Occupation et utilisation du sol interdites** et un complété en zones UA , UB, UC, UE (pages 34 / 39 / 44 / 56)

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

[page 50] Pour la zone Uh, 4 sous-destinations sont autorisées :

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire, tertiaire et primaire** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

[page 56] Pour la zone UE, une précision est apportée concernant la destination « commerce et activités de service »

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Artisanat - commerce de détail
- Commerce de gros
- Activité de service avec où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques

[page 61] Pour la zone UX, 1 sous-destination est autorisée :

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

- ~~Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés~~
- Établissement d'enseignement, ~~et Établissement~~ de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Lieux de culte

Une phrase est ajoutée après le titre **1.2- Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Les occupations et destinations non interdites et non soumises à condition sont autorisées.

[page 35/40/ 45/ 51/ 57/62/ 67] Zones U et 1AU.

Le texte est complété de « **surface de plancher** » (page 35/40/45)

[page 36] La notion de **mixité fonctionnelle** et de **préservation des linéaires commerciaux** est ajoutée (zone UA)

La règle 2.1.2-**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** est complétée:

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Libre

[pages 38 / 43 UA/UB]

L'implantation d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres est libre.

[pages 49 / 55/ 60 / 65/ 71- Zones UC / UH / UE / UX / 1AU]

La règle 2.2 -**Emprise au sol** est complétée :

2.2 -Emprise au sol

Libre

UA / UB /1AU

2.2- Emprise au sol

~~Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0.4~~

~~Il ne s'applique pas aux piscines non couvertes, non plus qu'aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.~~

Non réglementé

UC

2.2- Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal est fixé à 0.4.

Il ne s'applique pas aux piscines non couvertes, non plus qu'aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UH

⇒ **La correction d'erreurs matérielles et la volonté d'améliorer la rédaction et la compréhension du règlement sont effectifs ici.**

Ne conviendrait-il d'harmoniser la rédaction et d'écrire « non règlementé » plutôt que libre ?

[pages 38 / 43 / 49 / 55 / 71 UA UB UC UH et 1AU

La règle 2.3 **Hauteur des constructions** est détaillée par une « définition » nommée également « Calcul de la hauteur », puis la règle

Ne conviendrait-il d'harmoniser cette rédaction sur l'ensemble des zones U ?

2.3 Hauteur des constructions

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement **et jusqu'à l'égout de toit**.

Une hauteur **maximale** des constructions n'est pas définie. Toutefois, la hauteur des nouveaux bâtiments doit être compatible avec une bonne intégration dans le tissu urbain existant. Une « émergence » ou une trop faible hauteur par rapport aux constructions voisines sont possibles à condition de **rester mesurées** **s'inscrire dans de la ligne de faitage des constructions voisines** **et de maintenir la pente de toit**.

UA

2.3 Hauteur des constructions

Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement **et jusqu'à l'égout de toit**.

Règle :

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres sans que le bâtiment ne puisse comprendre plus de 3 niveaux au-dessus du terrain naturel.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, silos agricoles, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Une hauteur **maximale** différente peut être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage **et de la pente de toit**.

UB

Zones à Urbaniser AU

[page 66] Le texte est ajusté, notamment sur les commerces et activités de service et par les conditions d'urbanisation :

Conditions d'urbanisation :

Les zones 1AU sont urbanisables de la façon suivante au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux dans la zone.

Les interdictions sont clairement précisées.

[page 67]

Autres conditions supplémentaires pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- **Artisanat et commerce de détail**
 - **les commerces de détail et l'artisanat non nuisant de moins de 400 m² de surface de plancher**
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, non nuisantes de moins de **400 100** m² de surface de plancher.

[page 72] Les occupations interdites sont reformulées avec précision pour la Zone 2AU, seules sont autorisées, sous conditions, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

[page 75] Les Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont précisées *a minima*.

Zones Agricoles A

[page 76] Les zonages sont précisés et les secteurs Ae et At ajoutés, avec leurs règles spécifiques.

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue plusieurs zonages :

- Un zonage **A** dédié à l'activité agricole
- Un zonage **Ap** dans lequel, compte tenu des potentialités paysagères fortes relevées, les constructions et aménagements sont restreints.
- Un zonage **Aco** identifiant des corridors d'intérêt environnemental à préserver,
- Un zonage **Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante.
- Un zonage **Ae** correspondant aux équipements d'intérêt collectifs présents en zone A (comme la déchetterie par exemple)
- Un zonage **At** correspondant aux secteurs de tourisme/loisirs/culture.

Le rappel nous semble très pertinent :

RAPPEL

Le présent chapitre expose les règles particulières s'appliquant pour la zone A. Il convient de rappeler que ces règles s'ajoutent à l'ensemble des règles exposées ci-avant dans le titre 2 « Dispositions générales s'appliquant à toutes les zones ».

D'autre part, s'applique aussi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine »

[pages 76-77] La règle 1.1 - **Occupation et utilisation du sol interdites** est reformulée : l'interdiction de production d'énergie au sol est spécifiée.

1.1.1 Pour les constructions

En zone A

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

Dans la zone ACo

Sont interdites :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

Toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques.

En zone Ae

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

En zone At

Sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

Dans la zone Ap

Sont interdites :

Toutes les constructions à l'exception de l'extension des habitations existantes et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, celles autorisées à l'article 1.2 suivant.

Toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaïques. Toutefois sont autorisées celles de production domestique si elles sont limitées à une emprise au sol de 20m² et situées à moins de 20 m de la construction principale

Dans la zone Ax

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'extension ou aux annexes des constructions existantes, à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 suivant

[page 77] La règle 1.2 - **Occupation et utilisation admises sous conditions** est reformulée : la préservation du caractère architectural d'origine est spécifiée.

Une partie est relative aux « constructions existantes sans changement de destination », une autre aux **bâtiments pouvant changer de destination**.

La **notion d'unité foncière** est ajoutée.

Une partie relative aux **Bâtiments abandonnés et isolés** puis aux **bâtiments accessoires à l'habitation existante** sont ajoutées, tout comme un tableau relatif **aux aménagements autorisés, interdits ou conditionnés**.

[page 86] Au chapitre 3 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » quelques précisions sont apportées aux règles.

Ces modifications apportent de la clarté pour l'application du règlement.

Zones Naturelles & Forestières N

Le secteur Nj est ajouté

On distingue plusieurs secteurs :

- Un secteur **Nl** identifiant des secteurs à vocation d'accueillir des activités de sports, de loisirs ou liées au tourisme (voie verte, terrains de football, étang de loisirs...)
- Un **secteur Nj correspondant aux espaces de jardins**

Le même rappel qu'en zone A est indiqué, relativement au respect de l'OAP « Patrimoine ».

[page 88] la règle 1.1 **Occupation et utilisation du sol interdites** est reformulée : l'interdiction de production d'énergie au sol est spécifiée.

Installations d'énergies renouvelables :

Sont interdites toutes les installations de production d'énergie renouvelable au sol qu'elles soient ou non agrivoltaiques. Toutefois sont autorisées celles de production domestique si elles sont limitées à une emprise au sol de 20m² et situées à moins de 20 m de la construction principale

[page 89] la règle 1.2 **Occupation et utilisation du sol admises sous conditions** est explicitée

Les règles des secteurs Nl et Nj sont introduites, avec mention de l'unité foncière.

De plus dans la zone Nl

Sont admis les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination

Dans la zone Nj

Sont admis :

- les aménagements et réhabilitations des constructions existantes sans changement de destination,
- les abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par abri de jardin et de 3m de hauteur totale (hors installations techniques)

Une partie relative aux **bâtiments pouvant changer de destination**, une aux **Bâtiments abandonnés et isolés** et une aux **bâtiments accessoires à l'habitation existante** sont ajoutées, tout comme un tableau relatif **aux aménagements autorisés, interdits ou conditionnés**.

[page 95] comme pour la Zone A, au chapitre 3 « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » quelques précisions sont apportées aux règles (point de mesure, hauteur maximale ...)

[Pages 37/ 42/ 47/ 53/ 63/ 69/ 74/85/ 94] Le tableau récapitulatif des destinations par zone gagnerait en lisibilité si les destinations étaient classées dans la même logique que celui du règlement : Habitation puis Commerces & Activités de service puis Equipements d'intérêt collectif et services publics puis Autres activités des secteurs secondaires, tertiaires ou primaires puis Exploitation agricole et forestière.

- **Retravailler en profondeur la notion de changement de destination**

Le règlement distingue clairement pour les zones A et N les bâtiments pouvant changer de destination. Les parties sont titrées et précises. *Cf. ci-avant.*

La pièce 7 initiale donne une introduction qu'il conviendra de mettre en cohérence avec les nouveaux textes rappelés dans la « notice explicative » de la pièce 7 modifiée. Un texte unique permettrait de clarifier encore cette notion de « changement de destination ».

Le glossaire

A la trentaine de notions abordées dans le texte (*annexes, limites séparatives* ...) explicitées ici, des définitions issues du lexique national sont ajoutées sur 2 pages.

Comme indiqué par le PETR, la répétition des définitions risque de dérouter le lecteur : un choix ou une simplification serait souhaitable.

Globalement, ce règlement modifié, clairement articulé a gagné en lisibilité : les règles sont mieux expliquées. Il sera plus facile à appliquer.

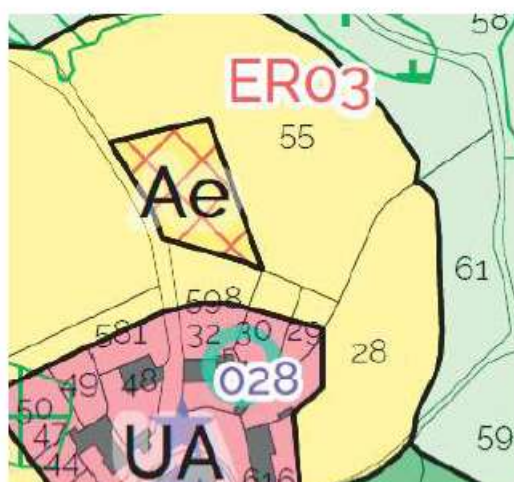
36 – Pièce 6 – Cahier des emplacements réservés

Ce document de 28 pages, après une courte introduction qui reprend l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, expose, commune par commune, chaque emplacement réservé (ER).

Les communes sont classées par ordre alphabétique et chaque ER est numéroté à partir de 1.

Un zoom sur le plan de zonage identifie l'ER mais il faut se référer au plan général communal pour situer le projet sur la commune et connaître précisément le zonage concerné. Son objet, sa surface et son bénéficiaire (*la commune ou la CCSB*) sont mentionnés.

Emplacement réservé n°3			
N°ER	Objet	Surface ou largeur de plateforme	Bénéficiaire
ER03	Aménagement d'une zone de stationnement en sol stabilisé sans imperméabilisation	1 802 m ²	Commune de Briant



En 2020, les communes étaient bénéficiaires de 19 emplacements : 2 ont été supprimés et 1 réduit tandis que 8 ont été ajoutés, portant le total à 25. Sans compter ces 2 emplacements supprimés, la surface était alors proche de 27 000 m², ce projet de modification la porte à 49 500 m², soit presque le double, deux projets d'aménagement de zone humide totalisant presque 18 500 m², cf. page 32.

A l'issue de cette enquête des ajustements ont été proposés : ils seront analysés dans la partie §42 de ce rapport.

Le rapport de présentation, dans son Objet 4-la mise à jour des emplacements réservés, propose en page 85 et 86 un tableau récapitulatif des modifications apportées : les 2 ER supprimés (Ligny et Mailly), les 8 ER ajoutés et l'ER réduit (Semur-en-Brionnais). Ce tableau « amélioré » (cf. page 36 ci-avant) aurait eu toute sa place ici.

Ce document est très simple mais il serait plus facile à lire et comprendre si le numéro cadastral de la parcelle et la zone étaient mentionnés dans le cartouche.

Concernant la réduction de l'ER01 sur Semur en Brionnais, deux plans à la même échelle et à la même taille (extrait page 27) permettraient de mieux comprendre le projet.

37 – Pièce 7 – Changements de destination (L151-11)

Ce document de 4 pages, sous-titré « Notice explicative » vient compléter la pièce 7 du PLUi opposable. La motivation « **retravailler en profondeur la notion de changement de destination** » est explicitée tandis qu'un tableau sur 3 colonnes (*n° bâtiment, référence cadastrale, commune*) précise les 76 changements de destination possibles apportés par cette modification n°1.

A noter que le bâtiment 46 sur Semur en Brionnais est situé sur la parcelle C40.

Le tableau n'est pas présenté par ordre alphabétique des communes ce qui peut être déroutant. Il ne précise pas la destination des bâtiments : **logement** ou **autres activités** des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.

Le document initial : pièce de 181 pages, qui fait figurer par commune et à l'aide d'une fiche les bâtiments susceptibles de changer de destination, n'a pas été mis à jour ou présenté pour cette modification. Il comporte une introduction sur une page puis les fiches. Aucun tableau de synthèse n'y est proposé.

Les fiches (*ex ci-contre*) sont présentées par ordre alphabétique des communes. Chaque changement est numéroté par commune (*ex Varenne l'Arconce : 7 numéros*), le lieu-dit, 1 plan, 1 photo, l'état du bâtiment et la destination sont précisés.

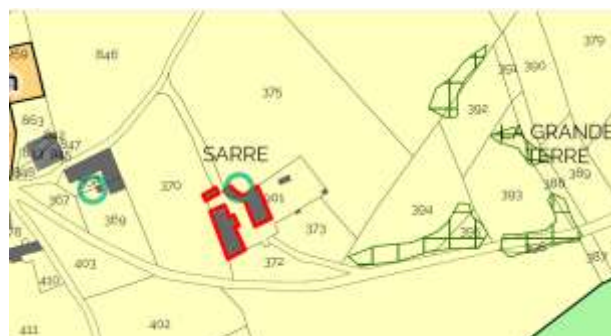
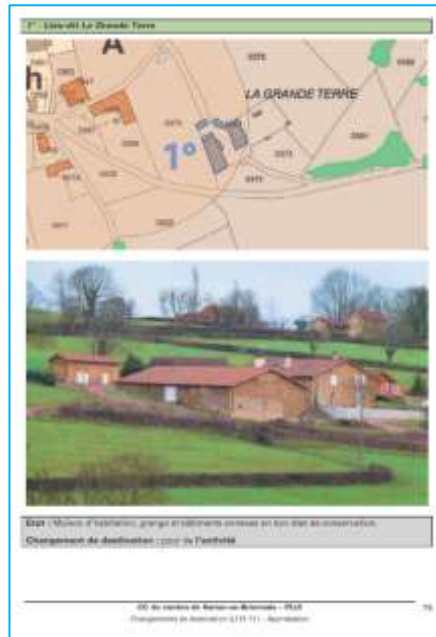
Il eut été intéressant de connaître ici l'évolution effective des destinations : le nombre de bâtiments ayant changé de destination, une répartition par commune ... Combien de fiches seraient à conserver sur les 165 indiquées dans le rapport de présentation initial (*page 41 – pièce 1-C*) ?

La commune de Ligny-en-Brionnais a fourni des photos et des éléments pour compléter cette pièce (*cf. Note de Cadrage*).

La CCSB n'ayant pas réalisé de fiches pour identifier les nouveaux bâtiments, on notera un décalage de traitement du Territoire.

Le règlement graphique positionne des numéros sur les « étoiles violettes » : les éléments patrimoniaux. Les changements de destination sont identifiés par des encadrés bleus (*destination logement*) ou rouges (*destination autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires*) *cf. légende pièce 3-0 et ci-dessous (Extrait Mailly – Changement n°1 fiche 2020 du PLUi approuvé cf. ci-contre)*.

Contrairement aux plans de 2020, le numéro des changements de destination n'est plus indiqué sur les plans de zonage : **un tableau global avec des numéros cohérents et un classement par commune et lieu-dit, précisant la référence cadastrale, la commune et la destination aurait été apprécié pour faciliter le repérage des 250 (?) bâtiments susceptibles de changer de destination.**



38 – ANNEXES

Les Annexes 1 à 7 ne sont pas touchées par cette modification.

(<https://www.cc-semur-en-brionnais.fr/plui.html>)

- A1 : Servitudes d'utilité publiques
- A2 : Zonages d'assainissement
- A3 : Réseaux Eau Potable
- A4 : Schéma du système d'élimination des déchets
- A5 : PPRI
- A6 : Secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres
- A7 : Bois et forêt relevant du régime forestier

Les Annexes 8, 9, 10a et 10b sont supprimées, les pièces ou leurs principes étant repris dans la nouvelle version de l'OAP thématique patrimoine (Pièce 4.a) : sa partie 5 intègre une partie de l'Annexe 9, sa partie 6 est une copie des pages illustrées de l'annexe 10b.



La partie 4C – relatives aux éléments patrimoniaux propose 1 ou 2 photos par sous-partie à *titre d'exemple* : une église et un château, une grosse maison à Oyé, une ferme à Briant, un lavoir.

L'annexe 10a, produite par le CAUE en novembre 2018 proposait, sur 58 pages, une synthèse de l'inventaire du petit patrimoine.

« L'esprit » de ce document richement illustré, didactique, agréable à lire et instructif ne se retrouve pas dans l'OAP Patrimoine.

Le repérage des éléments identifiés au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme est plus complet dans le PLUi modifié et plus facile grâce à la numérotation et à la légende des plans de zonage. Cependant, l'absence de photos me semble dommageable. **Maintenir une annexe photographique avec l'ensemble de ces éléments identifiés aurait été pertinente pour visualiser la richesse patrimoniale du Territoire et capitaliser tout le travail réalisé depuis de nombreuses années sur le Territoire de la CCSB.**

L'annexe 8 qui présentait 14 fiches thématiques de la « Chartes paysagère » est supprimée. Là encore son caractère didactique, accessible et instructif est à souligner. Ses enseignements risquent également d'être perdus.

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du jeudi 16 octobre 2025 à 14 heures au lundi 17 novembre à 16 heures. 3 registres papier et un registre dématérialisé ont permis le dépôt des observations. Au total, les 4 permanences ont permis de recueillir les observations de 24 personnes (*25 personnes entendues, dont un agriculteur deux fois*), soit plus d'une cinquantaine d'observations, demandes et remarques différentes.

(cf parties §24 et §25)

41 -BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS

Après comptage de toutes les contributions reçues sur les 3 registres papier, par courriers, courriels et oralement, et suppression des demandes en double, ce sont **49 contributeurs différents** et **35 contributions écrites** qui sont à retenir dans le bilan quantitatif de l'enquête publique présenté dans le tableau ci-dessous. 5 personnes ont été reçues et informées, sans noter d'observations, dont une contribution orale qui exposait les défauts du PLUi.

Lieux d'enquête	Nombre de personnes entendues	Contributions consignées sur les registres d'enquête papier (manuscrites + PJ)	Courriels reçus
CCCSB	0 + 7	3 contributions manuscrites + 4 courriers ¹³	18
SEMUR en B.	10	2 contributions manuscrites (<i>permanence du 22/10</i>) + 2 courriers annexés ¹⁴	Courriers envoyés au siège
IGURERANDE	8	4 contributions manuscrites (<i>permanence du 7/11</i>) + 1 courrier annexé (PJ1=RD06) + 1 contribution manuscrite le 12/11	2 recommandés en doublons ¹⁵
TOTAL	25 24 différentes	17	18

Les contributions concernent les communes de : Briant (2 contributeurs) ; Fleury-la-montagne (4 contributeurs) ; Iguerande (5 contributeurs) ; Oyé (13 contributeurs : *tous habitants du hameau de Frécy*) ; Semur-en-Brionnais (13 contributeurs) ; St Bonnet de Cray (5 contributeurs) et Varenne-l'Arconce (5 contributeurs).

Certains contributeurs ont fait jusqu'à 5 demandes ou observations dans la même contribution.

L'ensemble des observations inscrites sur les 3 registres et l'ensemble des pièces annexées étaient donc consultables en version papier au siège de l'enquête ET en version dématérialisée en ligne afin de favoriser l'information du public.

Ces observations sont reprises dans le PV des observations (Annexe1), classées par commune, et compétées par la CCSB dans son Mémoire en réponse (Annexe 2)

Le tableau ci-après dresse le bilan des contributions, localisation des demandes et contributeurs, classés par enjeu.

¹³ RD 10 + RD24/25/26 (permanence du 17/11)

¹⁴ Registre de Semur : PJ1= RD01-1 ; PJ2=RD01-2

¹⁵ Les deux recommandés sont identiques aux contributions RD11 (courriel) & RD01-2 ci-avant

n°	Commune	Nom	Enjeu	
RD02	0-PLUi	de Launay Paul	Zonage	
RD01-3 /RD22	Briant	Polette Emmanuelle	Zonage	Ap => NI
RD07	Fleury la Montagne	Raby Martine	Zonage	A => U
RD03	Iguerande	Machado Stéphane	Zonage	A => U
RD20	Oyé	Courtot Thierry	Zonage	Ap => A
RD16	Oyé	Devin Jean-François & Mme	Zonage	Ap => A
RD13	Oyé	Labaune Marine & Morin David	Zonage	Ap => A
RD11 = RD29	Oyé	Labaune William	Zonage	Ap => A
RD21	Oyé	Monterrat Sylvie & Mickaël	Zonage	Ap =>A
RD17	Oyé	Petit Jonathan & Maud	Zonage	Ap =>A
RD26	Oyé	Rajaud Michel	Zonage	Ap =>A
RD19	Oyé	Savin Regis & Deleuze Catherine	Zonage	Ap =>A
RD01-1	Semur en B.	Berthier Catherine	Zonage	Ap =>U
RD23	Semur en B.	Della Flora Pascale	Zonage	A =>N
RD15	Semur en B.	Dosso Greggia Bernard	Zonage	A =>UA
RD04	Semur en B.	Dosso Greggia Françoise	Zonage	A => N
RD05-2	Iguerande	Chambosse Florent	STECAL	
RD05-1	Iguerande	Vichy Cyril	STECAL	
RD23	Semur en B.	Della Flora Pascale	STECAL	
RD0102	Semur en B.	Zirnelde Myriam	STECAL	
RD25	St Bonnet de Cray	Colcombet Vincent & Louis-Victor	STECAL	
RD30-0	Varenne l'Arconce	Szechenyi Catherine	STECAL	
RD02	0-PLUi	de Launay Paul	Changement de destination	
RD01-3 /RD22	Briant	Polette Emmanuelle	Changement de destination	
RD05-4	Iguerande	Gobet Pascal & Montet Christian	Changement de destination	
RD09	St Bonnet de Cray	Alix Marie-Christine	Changement de destination	
RD25	St Bonnet de Cray	Colcombet Vincent & Louis-Victor	Changement de destination	
RD14	Varenne l'Arconce	Dumontet Blandine	Changement de destination	
RD14	Varenne l'Arconce	Maire	Changement de destination	
RD06	Fleury la Montagne	Berry Jean-Loup	ER	ER01
RD23	Semur en B.	Della Flora Pascale	ER	ER 01 / ER 02
RD01-2	Semur en B.	Indivision Hervé-Bazin	ER	ER 01
RD0103	0-PLUi	Arcier Michel	Règlement	
RD02	0-PLUi	de Launay Paul	Règlement	
RD06	Fleury la Montagne	Berry Jean-Loup	Règlement	
RD0104 / RD10	Fleury la Montagne	Deschavannes Céline / GAEC	Règlement	
RD01	Semur en B.	Berthier Catherine	Règlement	
RD0101 / RD18	Semur en B.	De Montchalin Claude	Règlement	
RD08/RD12/ RD27	St Bonnet de Cray	Alix Jean-Paul + Mme & Marie-Christine (sœur)	Règlement	
RD24	Varenne l'Arconce	Pichard Robert	Règlement	
RD05-3	Semur en B.	Chauveau Jean-Louis	OAP	11A
RD0103	0-PLUi	Arcier Michel	Ferme & patrimoine Rural	
RD01-3 /RD22	Briant	Polette Emmanuelle	Ferme & patrimoine Rural	
RD13	Oyé	Labaune Marine & Morin David	Ferme & patrimoine Rural	
RD29	Oyé	Labaune William	Ferme & patrimoine Rural	
RD21	Oyé	Monterrat Sylvie & Mickaël	Ferme & patrimoine Rural	
RD26	Oyé	Rajaud Michel	Ferme & patrimoine Rural	
RD28	Varenne l'Arconce	Moulin Coryne	Ferme & patrimoine Rural	
RD0105	Semur en B.	André	Patrimoine	
RD25	St Bonnet de Cray	Colcombet Vincent & Louis-Victor	Patrimoine	
RD25	St Bonnet de Cray	Colcombet Vincent & Louis-Victor	Autre	Appui techn.
RD23	Semur en B.	Della Flora Pascale	Autre	Appui PETR

42. ANALYSE ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS

Les observations sont regroupées ici selon les motifs et objets de ce projet de modification, et intègrent également les remarques et réserves des PPA, et les réponses de la CCSB.

En violet : les demandes de précision de la Commissaire-enquêteuse et ses remarques

En bleu : les réponses de la CCSB (cf. *Mémoire en réponse - Annexe 2 - surlignage jaune après relecture et compléments des 5 et 8 décembre*)

Afin de faciliter une recherche éventuelle du public, les observations ont été exposées par lieu et ordre chronologique dans le PV des Observations (Annexe 1). **Il est proposé au public de se référer à l'Annexe 2 pour avoir le détail de chaque demande.**

Certaines observations ne sont pas reprises ici car elles sont hors champ de la présente enquête publique **de modification de PLUI**, il s'agit des demandes de modification de zonage, qui seront à renouveler lors de la révision :

- vers un classement en zone urbaine (RD01-1RD03/RD07/RD15)
(cf. *mémoire en réponse pages 9, 13 et 15*)
- de A vers N (RD04 et RD23) cf page 15

• **Objet 1 – Environnement, patrimoine et paysages**

9 contributions du public sont relatives à ce motif : RD01O3 / RD01-3 idem RD22 / RD13 / RD29 / RD21/ RD26 / RD28 / RD01O5 / RD25, principalement sur l'identification des éléments patrimoniaux « **Ferme et Patrimoine rural** », soit pour supprimer une identification soit pour ajouter un élément.

M. Michel ARCIER (RD01-O3) s'interroge sur les contraintes pour les fermes identifiées par l'OAP Patrimoine : comment ont-elles été ajoutées, retirées sur les plans ?

La CCSB répond :

Aucune ferme n'a été retirée des plans car cela n'est pas possible avec la procédure de modification. Celles qui ont été ajoutées correspondent aux fermes identifiées comme patrimoniales dans les études menées à l'échelle du PETR sur le patrimoine brionnais.

Cela n'amène pas de contraintes supplémentaires. Les orientations qui s'imposent à ce bâti sont celles préexistantes à la modification dans l'OAP Patrimoine.

Mme Emmanuelle Polette (RD01-3 et RD22) s'interroge sur le classement « Ferme & Patrimoine rural ». Elle souhaite que lui soit expliqué les critères pour les définir et si un changement était possible. Elle demande la suppression du « rond vert » pour sa grange.

Le patrimoine identifié correspond aux fermes identifiées comme patrimoniales dans les études menées à l'échelle du PETR sur le patrimoine brionnais. Cela n'amène pas de contraintes supplémentaires, les orientations qui s'imposent à ce bâti sont celles préexistantes à la modification dans l'OAP Patrimoine. **La procédure de modification ne permet pas d'enlever les identifications au titre du patrimoine, il faut une révision du PLUI.**

Les riverains du hameau de Freycy (RD13, RD29, RD21, RD26) à Oyé demandent également la suppression de l'identification sur leurs bâtiments (rond vert - parcelles 355 et 402).

Mme Coryne Moulin (RD28) s'interroge sur la mention "Ferme & patrimoine Rural" de la parcelle 41 "s'agit-il du puits de la parcelle 40 ? Elle demande les contraintes en cas de rénovation.

Les ronds verts correspondent au patrimoine rural des anciennes fermes. **Le rond vert correspond donc à une ferme et non au puits.** Il n'y a pas de nouvelles contraintes, car tout bâtiment historique est déjà soumis à l'OAP patrimoine.

M. André (RD0105), s'interroge notamment sur le règlement graphique, quelle est la différence entre les bâtiments identifiés par des étoiles violettes ("éléments patrimoniaux") et les ronds verts ("Ferme et patrimoine rural") : critères d'identification, contraintes de rénovation ?

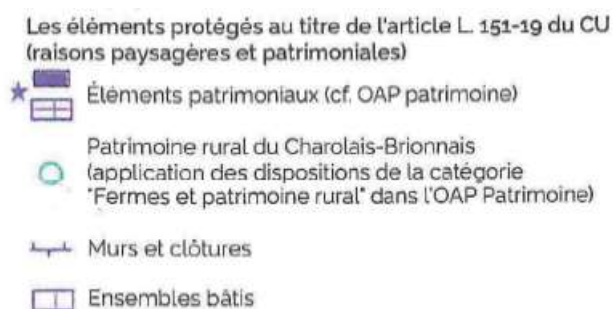
Les deux correspondent à des typologies de patrimoine différentes. Mais l'identification est la même et il n'y a pas de contrainte nouvelle apportée, l'OAP patrimoine s'appliquant déjà à tout bâti ancien de la commune.

M. Louis-Victor Colcombet (RD25) demande quelles sont les contraintes subies pour le bâtiment mentionné par l'étoile violette (145) ainsi que les possibilités de suppression de ce repérage patrimonial.

Il ne peut être supprimé le repérage patrimonial car cela relève d'une révision. Cette identification n'amène aucune incidence sur la construction, qui est déjà soumise à l'OAP patrimoine avant la présente modification.

Ce point mériterait d'être précisé dans l'OAP Patrimoine, notamment l'introduction de la partie 4C pourrait être ajustée et le tableau des pages 45 à 53 mis en cohérence.

La légende des plans de zonage pourrait être enrichie de 3 lignes identifiant précisément les éléments patrimoniaux pointés par les 3 symboles violets (rectangles et étoile) « Eléments patrimoniaux (cf. OAP Patrimoine) » étant trop vague alors que « Fermes et patrimoine » et murs et clôtures sont précis.



Impact sur l'environnement et sur les paysages

La MRAe relève que l'artificialisation des milieux est d'ores et déjà réalisée sur certains secteurs placés en STECAL et constate que cela n'avait pas donné lieu à analyse environnementale. (Avis du 25/07/25 page 3/4).

Comment vos documents et procédures pourraient éviter que cela ne se reproduise ?

Réponse CCSB : la modification du PLUI a justement permis d'affiner le règlement en matière de limitation de l'artificialisation

Allez-vous faire réaliser un diagnostic "zone humide" systématique préalable à l'ouverture à l'urbanisation, comme demandé par la MRAe (Avis du 25/07/25 page 4) ?

Réponse CCSB : les études environnementales liées aux projets sont définies par le code de l'environnement. Tout porteur de projet devra s'y conformer. On rappelle que les zones humides donnent lieu à des dossiers de déclaration à partir de 1000m² impactés.

La prise en

compte des enjeux environnementaux se traduit notamment par l'ajout d'emplacements de bassins de rétention pour deux OAP et la prise en compte d'éléments paysagers (mares, arbres). Cette approche plus qualitative aurait mérité d'être appliquée à l'ensemble des OAP.

(Avis DDT page 2/3)

Envisagez-vous d'appliquer la démarche précisée à l'ensemble des OAP et si oui comment ?

Réponse CCSB : la modification n'envisage pas la reprise de toutes les OAP. D'autant que les éléments d'intérêt paysager, ou écologiques sont déjà intégrés aux prescriptions réglementaires supérieurs aux OAP en matière d'application.

Eau et assainissement

Considérant que les éléments apportés par la demande de recours du 6 juin 2025 permettent de clarifier les modes de gestion des eaux pluviales, encadrée par le règlement écrit ; Il sera toutefois utile d'assortir ces règles de mesures quantifiées, à minima préciser le débit de fuite maximum après rétention (en l/s/ha) ainsi que le volume minimum de rétention (en m³ /ha), afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme et permettre une application homogène de la règle ;

(Avis MRAe du 25/07/25 page 4 et DDT)

Quelle suite allez-vous donner à cette recommandation ?

Réponse CCSB : la mise en place de ce type de prescriptions relève des études d'un zonage pluvial qui détermine, par bassin versant, les modalités de régulation du ruissellement des eaux pluviales. Ces études techniques ne relèvent pas du champ du PLUI. Ce point pourra toutefois être vu à l'occasion d'études spécifiques ultérieures.

Je prends note de ces compléments.

• Objet 2 – Les OAP sectorielles

1 contribution concerne directement ce sujet : RD 05-3

Semur en Brionnais – OAP 11A



M. Jean-Louis Chauveau (RD05-3) note sur le registre "Je questionne au sujet de la constructibilité de ma parcelle 55 à Semur en Brionnais. Ceci dans le cadre d'une cession partielle d'un lot." Sa demande concerne l'OAP 11A. Il m'informe qu'une bande de 3 m a déjà été vendue (rectangle ci-contre), qu'une construction est en cours et que le fonds cadastral n'est pas à jour.

Quelle réponse allez-vous apporter concernant la "découpe" de la parcelle 55 en différents lots pour favoriser sa vente ? Quid des accès et desserte viaire et de l'aire de retournement à prévoir (p 123) ?

La zone AU est constructible selon les orientations de l'OAP. Cette OAP pourra être révisée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUI avec une relocalisation des zones constructibles. Le nombre de constructions futures devra correspondre aux objectifs de densité et de production de logements affichés par l'OAP. La disposition actuelle de l'OAP permet bien la division et la construction au fil de l'eau sous réserve de respecter ces objectifs de densité.

Densité des constructions : La CA71 vous demande de maintenir une densité haute et non une fourchette, vous répondez que cette fourchette apporte une souplesse dans l'aménagement de ces secteurs. L'INAO expose le risque que cela « *n'induit un besoin supplémentaire en zone urbanisée, en extension et consommatrice de foncier agricole* ».

Comment pourrez-vous vous assurer de cette sobriété foncière ?

Les objectifs de logements définis par l'OAP s'appliquent et doivent être atteints. Et la modification a réduit les espaces constructibles sans changer l'objectif de logements. La maîtrise de la consommation foncière est donc bien réelle.

La DDT expose une déconnexion avec la réalité du terrain (*dénivelé, sécurité liée à la circulation...*) qui pourrait empêcher la mise en œuvre effective des OAP, notamment **OAP 1A – Briant, 3C-Iguerande, 4B-Ligny en-Brionnais et 6B- St Bonnet de Cray.**

Il serait pertinent de s'interroger sur la mise en inconstructibilité d'une partie de la parcelle 623 retirée de l'OAP 4B-Ligny.

Afin de mieux planifier le projet d'évolution de la population porter dans le PLUi, il serait préférable que l'échéancier mette en place un véritable phasage et précise l'estimatif d'ouvertures à l'urbanisation ou de développement de projet à court, moyen et long terme ou, par tranche d'années.

Quelle suite allez-vous donner à ces recommandations ?

A l'échelle de la CCSB la pression foncière est mineure et il n'est pas possible d'envisager un phasage calendaire sans geler la totalité du développement ou engager des modifications de PLUi à chaque projet. A partir du moment où les réseaux sont présents, le code de l'urbanisme prévoit bien que les zones peuvent être ouvertes.

Concernant le dénivelé de terrain, on sait aujourd'hui construire dans les pentes, d'autant que les orientations de la charte paysagère du SCOT ont bien été intégrées au PLUi sur ces questions.

OAP 3F et OAP 11A

Considérant par ailleurs que l'OAP modifiée 3F « Charrancy » concerne le développement d'un vaste secteur zoné en assainissement collectif mais a priori non encore desservi par les réseaux, il sera pertinent de détailler l'articulation entre le développement urbain et la mise en place de l'assainissement collectif ou d'envisager de conditionner l'urbanisation de ce secteur à la mise en place des réseaux ;

Comment allez-vous prendre en compte ces remarques ?

Ce secteur de Charrancy n'est pas en zonage d'assainissement collectif. L'OAP 11A à Semur est desservie par l'assainissement collectif.

Comment seraient intégrées les recommandations de la DDT (*page 6/7*) et du Maire de St Christophe en Brionnais ?

Il serait souhaitable que la photo de l'OAP zone UC centre bourg page 90 soit actualisée car des constructions ont été réalisées depuis quelques années.

La commune fournira une photo mise à jour.

La mise à jour des fonds cadastraux avec la mention des constructions réalisées après 2020 permettrait de mieux saisir sobriété et pression foncière.

- **Objet 3 – Les STECAL**

6 contributions du public sont relatives à ce motif : RD05-1 et 2 / RD23 / RD0102 / RD25 /RD30-O

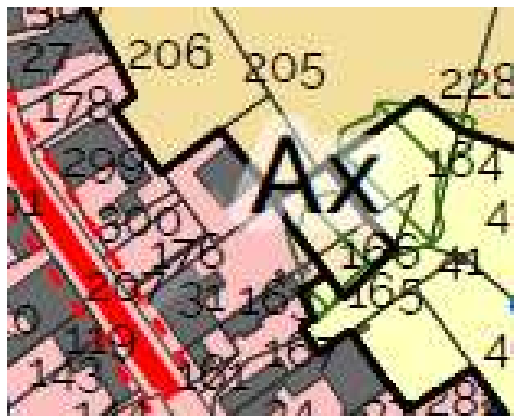
Iguerande



M. Cyril Vichy (RD05-1) demande un ajustement du tracé du **STECAL Ax** pour étendre son activité d’artisan : il souhaiterait que la zone inclue la parcelle 345 et non la parcelle 344 (son habitation située en zone N, ce qui lui convient)

Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?

Réponse CCSB : il sera proposé de déplacer l’emprise du **STECAL** sur la partie haute du terrain à surface égale ou proche.



M. Florent Chambosse (RD05-2) souhaite construire un bâtiment de stockage pour son matériel professionnel sur la parcelle 164 qui a été débroussaillée lors de son précédent dépôt de permis de construire. Un **STECAL** a été mis en place pour cette extension mais la trame boisée issue du PLUi opposable est maintenue, ce qui contraint la construction.

Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?

Actuellement il n’est pas possible de supprimer un élément paysager par modification, il faudrait une révision. Il sera proposé de modifier ce point ultérieurement avec la loi de simplification de l’urbanisme qui permettra de le faire.

Semur-en-Brionnais



Mme Pascale Della Flora (RD23) expose ses doutes relativement **aux choix d’urbanisation de la commune de Semur en Brionnais** : notamment la pertinence du parking de 24 places (Cf. *Rapport de Présentation – STECAL page 16*) réalisé en zone AP (**STECAL => Ae**)

Le parking étant réalisé, il s’est agi de traduire cet aménagement existant et permettre la construction de l’accueil touristique.

La MR Ae relèvera également que l’artificialisation des milieux est d’ores et déjà réalisée sur certains secteurs placés en STECAL et constatera que cela n’avait pas donné lieu à analyse environnementale. (Avis du 25/07/25 page 3/4). Je me permets d’attirer la vigilance de la CCSB sur le respect du règlement y compris pour des projets d’équipement public.

Mme Myriam Zirnel (RD0102) se renseigne relativement à la mise en place d’un **STECAL** pour un projet éventuel d’accueil touristique en hébergement insolite / habitat démontable.

Elle se renseignera en mairie après l’approbation de la modification et quand son projet sera plus avancé.

St Bonnet de Cray



M. Vincent Colcombet (RD25) expose que son fils a un projet d'agritourisme et l'ensemble de la propriété serait aménagée en ce sens.

Ils demandent notamment comment bénéficier d'un **STECAL** (AT ?) pour accueillir des camping-cars sur les parcelles 401, 405 et 437.

Quelle suite allez-vous donner à ces questions et ce projet ?

Aujourd'hui il n'y a pas d'activités. Un STECAL ne peut être mis en place et de toute façon cela nécessitera de passer en CDPENAF avec un projet avéré et argumenté.

Varenne l'Arconce



Mme Catherine Szechenyi (RD30-O) est venue s'informer de la suppression du **STECAL** sur Château La Tour. Elle comprend qu'une nouvelle demande pourra être faite, notamment lors de la révision et avec un projet plus avancé.

Nota : Le règlement graphique sera mis à jour lors de l'approbation.

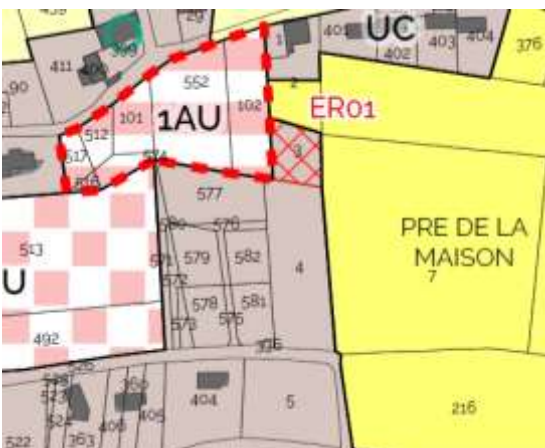
Les STECAL sont des outils introduits par le Code de l'Urbanisme (L 151-13). On peut constater ici que les orientations A / B / C du PADD ont été renforcées par cet outil dont la mise en place des sous-secteurs Ae, At et NI.

• Objet 4 – Emplacements Réservés

3 contributions du public sont relatives à ce motif : RD06 / RD23 et RD01-2

Fleury-la-Montagne - ER01

M. Jean-Louis Berry (RD06) se dit consterné par la situation des parcelles AB5 et AB3.



Il constate la suppression d'un Emplacement Réservé sur la parcelle AB5. Ce qu'il apprécie.

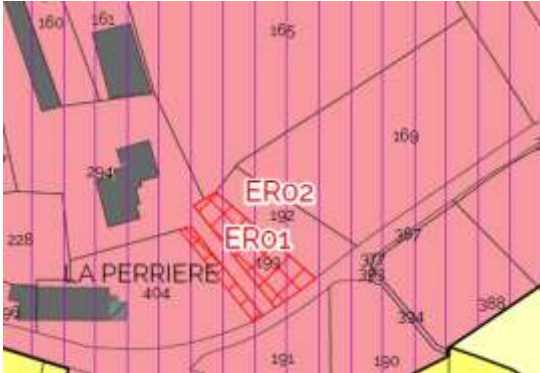
Il demande que l'**ER01** pour agrandir le cimetière soit levé (le cimetière occupe aujourd'hui la parcelle 4) et m'explique que cet agrandissement n'est pas nécessaire.

Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?

La collectivité maintient l'ER pour l'extension du cimetière, le besoin étant avéré. On rappelle que Mr Berry n'est pas propriétaire de cette parcelle.

Semur-en-Brionnais – ER01 et ER02

Mme Pascale Della Flora (RD23) expose ses doutes relativement **aux choix d'urbanisation de la commune de Semur en Brionnais** : l'utilité des **ER01 et ER02** (cf. RD01-2) lui semble discutable
Les ER1 et ER2 : correspondent à la desserte de projets communaux et de la Communauté de communes.



L'indivision Hervé-Bazin demande la suppression de **l'emplacement réservé - ER01** sur la commune, parcelle 404 dont elle est propriétaire.

Elle expose 4 arguments :

- L'accès contraint depuis la rue du cimetière
- Une incohérence avec le statut de la rue du cimetière (calme)
- une largeur excessive pour le besoin affiché
- l'existence d'une alternative depuis la grande rue pour l'accès à la parcelle AE294¹⁶

Elles demandent "la suppression de cette disposition du PLUi ou, à défaut, une réévaluation complète de son utilité et sa pertinence."

La modification a réduit l'emplacement réservé préexistant qui concernait toute la parcelle en question. Ces ER remodelés impactent moins la parcelle. Cet accès est nécessaire à l'accès des parcelles sur lesquelles des projets de la commune et de la Communauté de communes sont en cours. **En l'état actuel de l'avancée de ces projets, les 2 ER sont à maintenir.**

Mémoire en réponse pages 24/25

Pour être réalisable, un emplacement réservé délimité sur une zone (notamment A ou N) doit correspondre à la réalisation d'équipements ou de constructions autorisés dans la zone. La réalisation d'emplacements réservés liés à du parking en zone agricole ne peut donc permettre que des stationnements liés aux destinations autorisées en zone A.

(DDT page 3/7)

ER03 Briant : allez-vous compléter ce projet d'une analyse des incidences environnementales et d'un cadrage ERC ? (MRAE – avis du 25/07/25 page 3)

Tout projet d'aménagement suit les règles définies par le code de l'environnement. Si ce type d'aménagement et les milieux présents le nécessitent, la démarche ERC sera mise en place en respect du code de l'environnement. De plus on rappelle que ces stationnements sont prévus non imperméabilisés.

ER04 Fleury la Montagne :

La délimitation de l'emplacement réservé n°4 à Fleury-la-montagne se situe en zone agricole protégée (Ap). La parcelle voisine située en zone Uc serait plus adaptée à l'accueil de cet emplacement réservé. D'autant plus qu'elle comprend déjà un emplacement réservé pour l'élargissement de la voirie.

(DDT page 3/7)

Vous indiquez que cet emplacement réservé sera maintenu (Pièce O-F).

Réponse CCSB : après échanges avec la Mairie de Fleury-la-Montagne, l'ER 04 n'a plus lieu d'être. La commune a déjà aménagé le parking pour le cimetière. Par ailleurs, la commune demande également le retrait de l'ER 02 (plus de besoin identifié) et de l'Er 03 (l'aménagement du carrefour a été réalisé). Seul l'ER 01 est à maintenir.

¹⁶ Logements communautaires - ex gendarmerie

ER03 / ER04 / ER05 Ligny-en-Brionnais & ER 01 Iguerande: allez-vous compléter ce projet d'une analyse des incidences environnementales et d'un cadrage ERC ? (MRAE – avis du 25/07/25 page 3)

Tout projet d'aménagement suit les règles définies par le code de l'environnement. Si ce type d'aménagement et les milieux présents le nécessitent, la démarche ERC sera mise en place en respect du code de l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière à Mailly, doit être justifiée. En effet, il conviendrait d'expliquer pourquoi la zone UE n'est pas réduite en proportion. Du fait du maintien d'un tel zonage, les 1100 m² de l'ancien emplacement réservé pourraient accueillir tous les aménagements possibles en zone UE, sans cohérence avec l'usage actuel des parcelles.

(DDT page 5/7)

Quelle suite allez-vous donner à cette demande ? Allez-vous réduire la zone Ue ?

Réponse CCSB : L'emplacement réservé a été acquis par la commune d'où sa suppression et une partie appartenait à la commune. La commune a seulement acquis la parcelle 689 pour l'agrandissement du cimetière. Elle n'a pas besoin d'acquiescer la parcelle 690 et demande donc de lever l'ER. L'emprise Ue doit être maintenue sur la seule parcelle 689 ; la parcelle 690 peut être zonée en agricole comme les parcelles 520 et 521 mitoyennes.

Concernant la mise à jour des STECAL, l'INAO regrette le choix de l'emplacement sur des parcelles déclarées à la PAC, en prairie de plus de 6 ans, à usage et vocation agricole, pour ceux de Briant et de Semur-en-Brionnais. L'INAO apprécierait que l'emplacement de ces deux STECAL soit envisagé sur des parcelles sans usage ou vocation agricole. Un emplacement à proximité immédiate du bourg et du restaurant, à l'origine du besoin en stationnement pour la commune de Briant, et à proximité du point d'information touristique situé en zone NL pour la commune de Semur-en-Brionnais, pourrait être envisagé.

(INAO)

Une alternative serait-elle possible pour déplacer les STECAL de Briant et Semur en Brionnais ?

Réponse CCSB : La proposition de l'INAO est trop éloignée du bourg sur Briant et sur Semur. Sur Briant il s'agit de 2 emplacements alternatifs. Les deux ne seront pas aménagés. L'outil ER est ici utilisé comme outil foncier.

Sur le nouveau document du PLUI, les STECAL ont bien été modifiés et en zone AX. Le règlement stipule que les nouveaux locaux ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 100 m² pour les constructions à destination de « commerce et activité de service » et « autres activités des secteurs secondaire, tertiaire, secondaire ». Pour les artisans de notre commune 100m² est insignifiant. Est-ce bien une règle générale ou s'adapte-t-elle au projet déposé.

(Courriel Maire Oyé)

Quelle réponse allez-vous donner à cette question ?

Réponse CCSB : il sera étudié d'étendre la surface de 100m² pour les activités secondaire et primaires

- Pour la zone Ae du stade de la commune : tenir compte des remarques communiquées à la CC Semur en date du 28 janvier 2025 pour s'assurer que les constructions et aménagements nécessaires à cette zone existante « santé, sports, loisirs » soient autorisés :

(Délibération Semur)

Quelle suite allez-vous donner à cette recommandation ?

Réponse CCSB : la zone permet bien les équipements

Qu'allez-vous apporter comme ajustements (sur le cahier des Emplacements réservés – pièce 6) ?

Réponse CCSB : la Communauté de communes ne comprend pas cette demande. Un nouveau cahier des emplacements réservés sera réalisé et viendra remplacer le cahier actuellement en vigueur (pièce n°6 du PLUI).

⇒ Je m'interroge également sur le maintien de l'ER 01 sur Briant (cf. page 31 ci-avant).

Le tableau ci-dessous est issu de la pièce 1 (notamment des pages 85 et 86), il reprend l'ensemble des Emplacements réservés : en gris ceux qui sont réduits ou levés par rapport au PLUI approuvé, en gras les ER nouveaux ou modifiés, en rouge les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique. La colonne « Suite EP » indique les réponses de la CCSB. On peut donc noter ici que 22 ER sont maintenus dans ce projet suite à l'enquête.

⇒ Je recommanderais à la CCSB de s'inspirer de ce tableau, proposé à titre d'illustration : ajouter les n° de parcelles, vérifier les surfaces et le placer en introduction du nouveau cahier des emplacements réservés après approbation de cette modification serait apprécié et contribuerait à une meilleure lisibilité des projets sur le Territoire.

Commune	ER 2019	ER 2025	Projet	Superficie	Bénéficiaire	Suite EP	Superficie corrigée
Briant	ER1	ER01	Agrandissement cimetière	1 001	Commune Briant		1 001
	ER2	ER02	Aménagement d'un parking	718	Commune Briant		718
		ER03	Zone de stationnement en sol stabilisé sans imperméabilisation	1 802	Commune Briant	ERC si nécessaire	1 802
Fleury-la-Montagne	ER1	ER01	Agrandissement cimetière	879	Commune Fleury la Montagne		879
	ER2	ER02	Elargissement de voirie	292	Commune Fleury la Montagne	Non maintenu	
	ER3	ER03	Carrefour et espace vert	145	Commune Fleury la Montagne	Non maintenu	
		ER04	Parking sur le cimetière	305	Commune Fleury la Montagne	Non maintenu	
Iguerande		ER01	Cheminement doux, verger et renocvation Serre	13 637	Commune Iguerande	ERC si nécessaire	13 637
		ER02	Aire arrêt bus et covoiturage	803	Commune Iguerande		803
Ligny-en-Brionnais	ER1	Réalisé	Extension salle des fêtes		Commune Ligny en Brionnais		
	ER2	ER02	Accès piéton logement communal	268	Commune Ligny en Brionnais		268
		ER03	Accès -Ecole	526	Commune Ligny en Brionnais	ERC si nécessaire	526
		ER04	Ouvrage récupération eau de pluie	558	Commune Ligny en Brionnais	ERC si nécessaire	558
		ER05	Aménagement Zone humide et sentier	4 792	Commune Ligny en Brionnais	ERC si nécessaire	4 792
Mailly	ER1	Réalisé	Agrandissement cimetière		Commune Mailly	Réduction Zone Ue=> A	
Saint Bonnet de Cray	ER1	ER01	Elargissement de voirie	125	Commune St Bonnet de Cray		125
	ER2	ER02	Carrefour	716	Commune St Bonnet de Cray		716
	ER3	ER03	Elargissement de voirie (accs OAP)	770	Commune St Bonnet de Cray		770
	ER4	ER04	Lagune	9 084	Commune St Bonnet de Cray		9 084
	ER5	ER05	Carrefour	1 579	Commune St Bonnet de Cray		1 579
	ER6	ER06	Elargissement de voirie	1 374	Commune St Bonnet de Cray		1 374
	ER7	ER07	Elargissement de voirie	1 949	Commune St Bonnet de Cray		1 949
St Christophe en Brionnais	ER1	ER01	Cimetière et stationnement	2 972	Commune St Christophe en B		2 972
Sainte Foy	ER1	ER01	Salle des fêtes	826	Commune Ste Foy		826
Sarry	ER2	ER01	Equipements sportifs	3 923	Commune Sarry		3 923
Semur en Brionnais	ER1	ER01	Entrée de bourg (reduction ER) Accès ERP CC	96	CCSB	emplacements	96
		ER02	Accès ancienne gendarmerie	375	Commune Semur en B	alternatifs	375
	19	25		49 515		22 ER	48 773

• **Objet 5 – Protection des Commerces**

Aucune contribution du public relative à cet objet.

En ce qui concerne le linéaire commercial : « Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations et destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, Hôtel, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. »

On peut s'interroger sur le point de savoir si cette mesure ne concerne que les changements de destination ou les autres travaux (par exemple pour un immeuble comprenant une habitation au RDC avec une demande pour des travaux de modifications de façades).

(PETR page 3/3)

Quelle suite allez-vous donner à cette recommandation ?

Réponse CCSB : la réhabilitation des logements existants est autorisée. Ce point sera précisé.

St Christophe en Brionnais

Voir la possibilité de mettre en linéaire commercial protégé le restaurant "le mur d'argent" rue du champ de foire.

(Courriel Maire St Christophe en Brionnais)

Quelle suite allez-vous donner à cette demande ?

Réponse CCSB : cette protection sera envisagée.

Je prends note de l'ajout de la protection « Linéaire commercial protégé au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme » (cf *extrait ci-dessous*) pour le Restaurant le mur d'argent

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée **la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

⇒ **La mise en œuvre effective de cette protection vient renforcer les orientations A et B du PADD.**

• **Objet 6 – Le règlement écrit**

Le règlement interdit la sous-destination « lieux de culte » pour l'ensemble des zones de votre territoire. **Confirmez-vous cette volonté ?**

Réponse CCSB : il n'y pas d'enjeu à ce sujet sur le territoire.

Interdiction de projets photovoltaïques (PV) au sol en zones A et N : La Chambre d'agriculture (CA71) vous demande de lever cette interdiction, vous répondez par la négative en précisant qu'aucun terrain n'a été identifié par la CA71 sur le territoire de la CCSB.

Les orientations concernant les panneaux photovoltaïques sont déplacées dans le règlement avec des règles prescriptives et précises (page 24) : il sera plus facile de justifier des prescriptions ou un refus quand l'intégration n'est pas bonne.

Cependant, l'interdiction de tous les projets non domestiques au sol (page 25) sera-t-elle validée par l'Etat ?

(PETR page 2/3)

Avez-vous des informations en ce sens ?

Réponse CCSB : Le document cadre définissant les espaces naturels, agricoles et forestiers ouverts à un projet d'installation non agrivoltaïque de production de l'énergie solaire (établi par l'arrêté préfectoral n°71-20258-10-28-00001), n'identifie aucun terrain sur le territoire de la Communauté de communes de Semur-en-Brionnais. En conséquence, aucun projet photovoltaïques au sol n'est possible sur le territoire de l'intercommunalité. En revanche, les projets agrivoltaïques sont possibles dans le PLUI.

Implantation des bâtiments et constructions agricoles (toiture PV) : vous répondez à la CA71 qu'une mention relative aux contraintes sera introduite dans le règlement définitif.

Comment serait-elle rédigée ?

Réponse CCSB : il s'agit d'une erreur. Cette mention ne concernait pas ce point.

La DDT recommande un **encadrement plus strict du bâti en zone Ap**, notamment une distance maximale de 30 mètres pour les piscines (et non 80 m)

Envisagez-vous de modifier le règlement pour renforcer ainsi la protection du paysage ?

Réponse CCSB : il n'est pas envisagé dans le cadre de cette modification de réduire la distance qui est déjà inscrite dans le PLUI et qui avait été validée par la CDPENAF lors de la mise en place du PLUI.

- Dans le bourg le bâtiment de la cure, juste à côté de l'église, est en zone UE mais c'est un logement appartenant à la commune cela ne dérange pas?

Que répondez-vous à Mme. le Maire de St Julien de Jonzy

Réponse CCSB : il sera vérifié que la zone Ue permet l'extension des logements existants.

Je prends note de ces compléments et confirmations.

8 contributions du public sont relatives au règlement écrit : RD01O3 / RD02 / RD06 /RD01O4 / RD10 /RD01 /RD01O1 / RD18 /RD08/RD12/ RD27 RD24

M. Michel ARCIER, RD01O3, s'interroge sur les changements de destination, la notion de droit opposable aux tiers et de recours gracieux, les surfaces de stationnement.

M. Paul de Launay (RD02) souligne par courriel 3 incohérences du précédent PLUI qui seraient à corriger dont l'obligation de déclarer ses dépendances, pour une éventuelle réhabilitation et la couleur des volets et huisseries où le blanc est interdit.

Il n'y a pas d'obligation de déclarer ses dépendances. Le PLUI cherche, au contraire, à simplifier la transformation du bâti non agricole en logements.

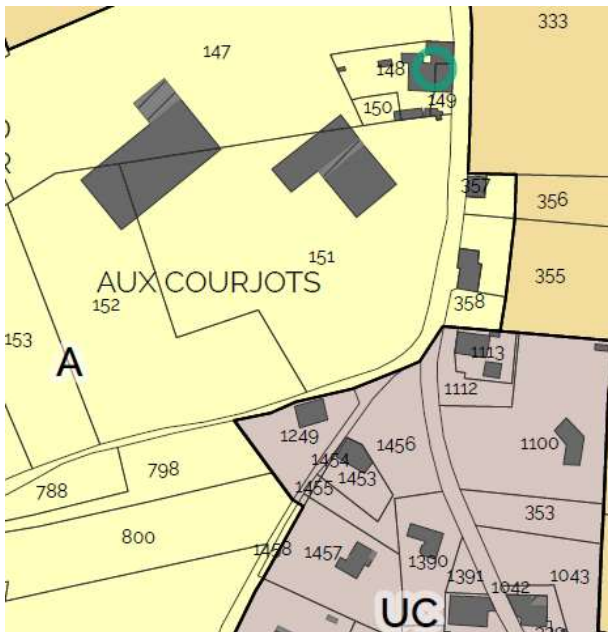
Les couleurs découlent de la charte paysagère du SCOT et avaient fait l'objet d'une étude de colorimétrie lors de la mise en place du PLUI. La présente **modification** n'en modifie pas les principes. Il sera proposé de simplifier le tableau de concordance des couleurs. La CCSB rappelle que l'ABF dans son périmètre peut imposer d'autres couleurs.

Fleury-la-Montagne

M Berry demande oralement les possibilités d'extension de la maison située sur la parcelle 244 en zone UC avec le projet de **règlement** du PLUI modifié

Quelles extensions seraient possibles sur cette parcelle ?

Les extensions en des constructions existantes sont possibles en zone UC comme les nouvelles constructions.



Mme Cecile Deschavannes, pour le GAEC Deschavannes (RD0104 ; RD10) expose un point du **règlement écrit** : l'extension de son exploitation de bovins allaitants, située sur la parcelle AD151, est contrainte par la proximité de la zone pavillonnaire située au sud de la parcelle. « *Nous devons nous éloigner de 100 m de la zone UC* »

Quelle suite comptez-vous donner à cette demande ?
Est-il possible de modifier la page 78 de la pièce 5A (règlement) comme demandé ?

Quelles sont les solutions pour maintenir l'activité tout en préservant les riverains ?

Les règles de réciprocité sont définies par le code rural et ne dépendent du PLUI qui les a juste rappelées. Des dérogations peuvent être demandées non pas au titre du code de l'urbanisme mais avec un accord des voisins.

Je note qu'il conviendra donc à Mme Deschavannes de demander une dérogation, en accord avec ses voisins, le jour où elle souhaiterait réaliser un projet d'extension de son exploitation.

Semur-en-Brionnais

Mme Catherine Berthier et son époux (RD01-1) viennent se renseigner. Elle demande notamment les conditions pour réaliser une **extension** ou un étage à sa cabane de pêche située **en zone N**.

Une extension d'une cabane de pêche n'est pas une annexe à l'habitation d'autant que celle-ci n'a pas fait l'objet d'une autorisation du droit des sols



M. Claude de Montchalin (RD0101 ; RD18) souhaite convertir une ruine en espace de stockage pour son matériel de jardin par l'ajout d'un toit – parcelle C40
Une construction ruinée ne peut être réhabilitée, elle est assimilée à de la reconstruction. Ce n'est pas possible en zone A ou N.



Je prends note de ces impossibilités.

St Bonnet de Cray – Périmètre de réciprocité



MM. Jean-Paul Alix et sa sœur Marie-Christine déposeront 4 contributions (RD08 ; RD09 ; RD12 ; RD27). Sa demande concerne une éventuelle extension de son exploitation (parcelle 1154). Cela serait-il incompatible dans le projet de règlement du PLUi si les constructions identifiées sur les parcelles 666 et 601/602 en **changement de destination** devenaient des habitations ? Le **“périmètre sanitaire”** ou « périmètre de réciprocité » de 100 m imposés aux exploitations agricoles par le règlement s’appliquerait-il ici ?

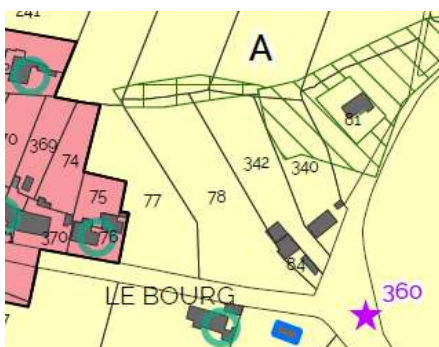
M. Alix recherche la meilleure solution pour poursuivre et développer l’activité agricole sans gêner le voisinage.

Quelle réponse apporter pour concilier un potentiel de développement d’activité agricole et la proximité des habitations ?

Le périmètre de réciprocité ne relève pas du champ du PLUi qui a seulement rappelé la réglementation mise en place par le code rural. Il y a déjà une habitation avec un garage. Il est rappelé que les locaux accessoires aux habitations peuvent être transformés en logements sans que cela soit considéré comme changement de destination. **Les 3 bâtiments identifiés sur les parcelles 666 et 601/602 pourront changer de destination le jour où ils ne seront plus couverts par le périmètre de réciprocité.**

Cette réponse confirme les orientations A et B du PADD. Cette condition sera à indiquer sur le Cahier des changements de destination et sur le règlement graphique, qui pourrait alors supprimer l’identification des 3 bâtiments. Avertir de cette condition la mairie, le GAEC et les propriétaires des parcelles concernées permettra le maintien de bonnes relations de voisinage.

Varenne l’Arconce



M. Robert Pichard (RD24) envisage la construction d’un local en bardage métallique sur sa parcelle 78, située en zone A pour stocker des véhicules et du matériel de jardinage. Il souhaiterait utiliser une structure de réemploi de 7 mètres par 25 mètres. M Pichard demande comment ce hangar pourrait s’implanter sur sa parcelle ?

Quelle solution d’implantation pouvez-vous apporter à M. Pichard, en accord avec le règlement de la zone ?

En zone agricole seules les exploitations agricoles peuvent construire des bâtiments techniques nécessaires à l’activité agricole. Les habitations peuvent construire des annexes et de piscines dans les limites de surface et de distance de l’habitation définies par le règlement en application de la doctrine de la CDPENAF.

• Le règlement graphique (zonage)

Le **fond cadastral**, daté de janvier 2020, ne mentionne pas l'ensemble des nouvelles constructions : **le projet de PLUi modifié arrêté intégrera t'il la mise à jour de ce fond?**

Réponse CCSB : la mise à jour du fond cadastral est faite par la DGI, elle est toujours en retard de 3 ans environ. La dernière version sera téléchargée pour l'approbation.

⇒ **Cette action nous semble essentielle.**

Sur les 16 contributions du public relatives au zonage : 4 sont hors champ de la présente modification, seules 12 sont donc à retenir : RD02 / RD01-3 idem RD22 / RD20 / RD16 / RD13 / RD11 = RD29 / RD21 / RD17 / RD26 / RD19 / RD01-1 / RD23/ RD15 / RD04. 8 concernent le hameau de Frecy à Oyé.

M. Paul de Launay (RD02) souligne par courriel 3 incohérences du précédent PLUI qui seraient à corriger dont l'absence de zone constructible dans les petits villages, dont Varenne.

Concernant l'absence de zones constructibles, ce n'est pas le cas. Les zones U sont des zones constructibles. La procédure de modification ne permet pas d'ajouter des zones constructibles (il faut une révision). De plus, le PLUI doit intégrer les orientations du SCOT qui classe ses villages avec peu de développement en raison de l'absence de services /commerces /équipements en densité suffisante.

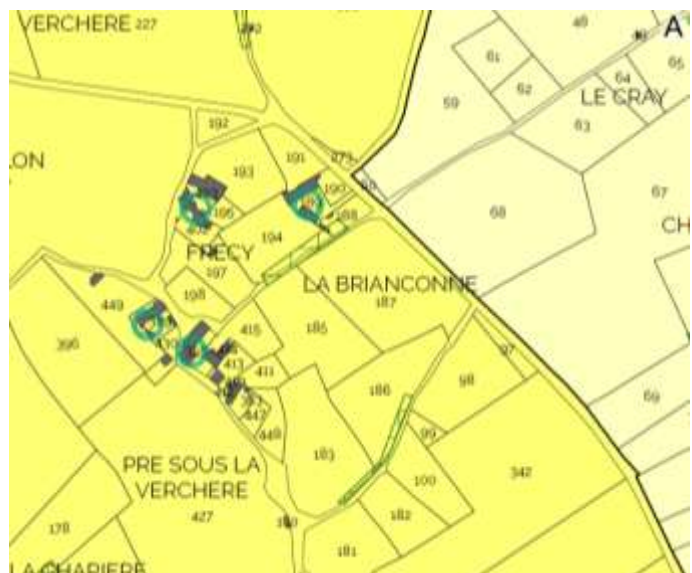
Mme Emmanuelle Polette demande un **changement de zonage** pour le jardin de ses parcelles 41 et 42 (et éventuellement 14) de AP vers NL (*usage de jardin ou touristique*) à Briant.

A ce stade il n'est pas possible d'ajouter de nouveaux STECAL sans repasser devant la CDPENAF ce qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure. Cela pourra être envisagé ultérieurement avec un projet et une nouvelle évolution du PLUI.

Le Hameau de Frecy à Oyé

13 riverains du hameau de Frécy demandent le **maintien du zonage de leur hameau en A** (et non Ap)

M. William Labaune (RD11 = RD29) expose sa demande de maintien en zone A de ses parcelles et plus généralement du hameau. Préalablement, il s'est fait représenter par un cabinet d'avocat en droit de l'urbanisme pour envoyer sa demande en recommandé.



Après une introduction et un court historique (*mention d'une précédente demande de STECAL*) plusieurs observations sont exposées afin de justifier le maintien en zonage A :

- *“Le changement de zonage compromet de manière manifeste tout potentiel de notre client” ; “ce classement repose sur des considérations matériellement et juridiquement erronées...”*
- *Non “homogénéité ni égalité de traitement des hameaux dans le classement des zones sur le territoire.”*
- *... (cf. courrier RD11)*

Les courriers de MM. Marine Labaune & David Morin (RD13) ; M et Mme Jean-François Devin (RD16) ; Jonathan & Maud Petit (RD17) ; Thierry Courtot (RD20) ; Sylvie & Mickaël Monerrat (RD21) et Michel Rajaud (RD26) suivent la même articulation :

Sur nos parcelles et plus largement sur le hameau de Frécy, il n'y a plus aucune exploitation agricole et ce depuis plusieurs dizaines d'années. Celles-ci sont exclusivement dédiées à notre résidence principale. De plus, des travaux de rénovation ont été réalisés et en aucun cas notre habitation ne justifie un classement spécifique.

Nous sommes dans un hameau à caractère purement résidentiel. Les parcelles non bâties ne peuvent être qualifiées de « pré d'embouche » et n'ont pas ce potentiel. Ces terrains étant entourés de constructions à usage d'habitation, encerclés de routes et ainsi coupés des espaces agricoles voisins.

Ils joignent un plan du hameau (*cf. ci-dessus*).

MM Regis Savin & Catherine Deleuze (RD19) reprennent la même argumentation et détaillent leur situation personnelle.

Comment allez-vous répondre à leur argumentaire relativement au maintien en zone A du hameau et notamment des 19 parcelles mentionnées : C192/193/195/ et 403 (M. W Labaune), C197 et 402 (MM Labaune et David), C430 (M. Courtot), C413 et 414 (MM Devin), C389 (MM Monerrat), C383 /410/412/ 447 (MM Petit), C198 / 355 / 415 (M. Rajaud), C449 (MM Savin & Deleuze) ?

Que pouvez-vous apporter comme éléments utiles relativement aux critères de classement des hameaux, aux prés d'embouche, à l'abandon à la candidature « *Bien du Patrimoine Mondial* » de l'Unesco, portée par le PETR vs la préservation de votre patrimoine paysager ?

Réponse CCSB : Le zonage A ou Ap ne change rien en termes d'extension, annexes ou piscines pour les habitations. Il n'y a pas d'exploitation agricole dans ce hameau qui pourrait justifier un zonage A. La Communauté de communes renvoie aux dispositions du nouveau règlement concernant les zonages A et Ap.

Je note la confirmation de la CCSB de ce zonage en **Zone agricole à potentialités paysagères fortes**.

Le cabinet d'avocat indique, en introduction de son courrier recommandé, un projet de STECAL pour l'activité professionnelle de son client. Ce projet n'étant pas précisé, je ne peux me prononcer sur le sujet. Plusieurs argumentaires sont exposés pour demander le maintien en zone A des parcelles de M. Labaune et du hameau en général, notamment :

- L'abandon de la candidature à l'UNESCO : cet abandon ne remet pas en cause **la qualité paysagère remarquable du territoire** de la CCSB. Ce classement renforce l'application du PADD dont le socle repose sur la préservation et la valorisation des 3 piliers Agriculture, Paysage et Environnement
- L'incohérence du classement : le schéma page 9 indique des exploitations agricoles, qui sont donc zonées en A afin de pouvoir s'étendre (Orientation B du PADD) et non des hameaux. L'hétérogénéité et l'inégalité de traitement des hameaux suggérées ne m'apparaît pas aussi évidente, y compris sur d'autres communes (*St Didier-en Brionnais-par exemple*).

A mon sens, il conviendra de renouveler cette demande lors de la révision avec des arguments plus factuels. Tout projet d'activité artisanale en zone A, avec mise en place d'un STECAL, est étudiée par la CDPENAF.

Semur en Brionnais

Mme Françoise Dosso Greggia (RD04) demande par courriel les raisons du classement de la parcelle AH258, dont elle est propriétaire, en **zone A** alors que " *les riverains sont classés en zone N*". Elle illustre sa demande de classement en zone N par une photo et explique " *ces terrains sont des jardins clos de murs en silex, le mien est le jardin de la maison parcelle 57 avec partie potager...*"

Toutes ces parcelles étaient classées en zone Ap. Le « p » a été supprimé car ces parcelles sont dans le périmètre ABF. **Le passage de A en N relève d'une révision.** A l'occasion d'une révision, il pourra être prévu de passer de A à NJ

Mme Pascale Della Flora (RD23) demande une **modification de zonage** pour le sud de sa parcelle AH260 de **A** (précédemment Ap) en **N**.

Pouvez-vous expliquer le choix d'une zone A ou N pour les jardins d'agrément du bourg de Semur (cf. RD04) ? Quelle suite allez-vous donner à cette demande?

Le passage de A en N relève d'une révision. A l'occasion d'une révision, il pourra être prévu de passer de A à NJ

Tout comme plusieurs habitants, je me suis interrogée sur le classement de parcelles en limite de bourg, en A, N ou Nj. Ce secteur Nj « *zone naturelle correspondant aux espaces de jardin* » s'étend sur 0.4 ha correspondant à 0.01% des zones N. Lors de la révision, il serait pertinent de revoir ce point et de s'assurer d'une égalité de traitement sur l'ensemble du Territoire communautaire.

• Changement de destination

7 contributions du public sont relatives à ce motif : RD02/RD22/RD05-4/RD09/RD25/RD14

M. Paul de Launay (RD02) souligne par courriel 3 incohérences du précédent PLUI qui seraient à corriger, notamment l'obligation de déclarer ses dépendances, pour une éventuelle réhabilitation **Il n'y a pas d'obligation de déclarer ses dépendances.** Le PLUI cherche, au contraire, à simplifier la transformation du bâti non agricole en logements.

Briant

Mme Emmanuelle Polette (RD01-3 et RD22) demande confirmation du **changement de destination** possible de la grange et du pigeonnier attenants à la maison de sa maman au 6 route du Brionnais en habitation.

Ce changement de destination est-il possible, et sous quelles conditions ?

Les constructions étant en zone Ua, c'est possible.

Iguerande

MM. Pascal Gobet & Christian Montet (RD05-4) demandent les modalités de construction /rénovation pour un **changement de destination** identifié sur le plan : ancien cuvage sur parcelles AC 232 231

Quelle procédure devront-ils appliquer ?

Le bâtiment est identifié au titre des changements de destination. Il pourra donc changer de destination.

St Bonnet de Cray

Mme Marie-Christine Alix (RD09) demande que le bâtiment situé sur sa parcelle 712 à la Mollerie soit identifié comme pouvant changer de destination.

Il est rappelé que les locaux accessoires aux habitations peuvent être transformés en logements sans que cela soit considéré comme changement de destination.

M. Vincent Colcombet (RD25) demande que l'ancienne bergerie et son four à pain situés sur la parcelle 443 soit identifiés comme les autres bâtiments comme pouvant **changer de destination**
Tous les bâtiments présentant une possibilité de création de logements ont déjà été identifiés.

Varenne l'Arconce

Mme Blandine Dumontet (RD14) demande d'ajouter à la **liste des bâtiments susceptibles de changer de destination** sa parcelle A223 (grange et dépendance)
Si ces bâtiments dépendent d'une habitation, ils peuvent déjà être transformés en logements en zone A ou N. Le bâtiment indépendant pourra être identifié.

Je prends note de ces réponses, que le public pourra consulter ici et retrouver intégralement, par commune, dans le Mémoire en Réponse (Annexe 2)

Comment allez-vous actualiser le cahier des changements de destination (DDT page 5/7) : une fiche illustrée par nouveau bâtiment identifié va-elle être ajoutée ?

Réponse CCSB : Les nouveaux changements de destination viendront compléter le cahier en vigueur des changements de destination (pièce 7 du PLUI) par l'intégration d'un tableau listant les nouveaux bâtiments repérés.

- Tout ce qui est accolé à un bâtiment avec une destination déjà d'habitation ou des petites dépendances situées sur la même parcelle qu'un bâtiment d'habitation, n'est pas à identifier.

Allez-vous intégrer la remarque de M. Le Maire de St Christophe en Brionnais ?

La modification a clarifié les règles et rappelé que les locaux accessoires ont déjà la destination habitation et n'entrent pas dans le champ du changement de destination comme l'a rappelé le Conseil d'Etat.

La commissaire enquêtrice tient à souligner le travail conséquent réalisé pour construire ce dossier de modification et le dialogue avec les communes. La prise en compte des remarques et observations compilées ici va permettre de poursuivre cette démarche itérative. L'intégration des éléments fournis par les PPA, le public et le classement des observations analysées ici par commune et thème va favoriser la réalisation d'un projet ajusté au territoire.

Fait à la Roche-Vineuse, 15 décembre 2025



Séverine LASSERRE

Commissaire-enquêteure

ANNEXES

Annexe 1 : PV de synthèse des observations

Conformément à l'article R123.18 du code de l'environnement, nous vous remettons ce jour, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.
Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos réponses, soit à la date du 9 décembre 2025 au plus tard.

Remis à St Christophe en Brionnais le 24 novembre 2025

Le Président de la communauté de communes
de Semur-en-Brionnais



La commissaire enquêteure
Séverine LASSERRE

